



Academiejaar 2014-2015

## Proefschrift

*« Onderzoek naar de impact van de regelgeving inzake  
ruimtelijke ordening op de totstandkoming en de uitvoering  
van privaatrechtelijke overeenkomsten »*

**Frederik Haentjens**

**Begeleidingscommissie**

**Prof. Dr. Geert Van Hoorick (promotor)**

**Prof. Dr. Luc Lavrysen**

**Prof. Dr. Annelies Wylleman**

# WOORD VOORAF

Het onderzoek naar de impact van de regelgeving inzake ruimtelijke ordening op de totstandkoming en de uitvoering van privaatrechtelijke overeenkomsten vindt zijn neerslag in dit proefschrift.

Voor de aanvang van dit doctoraatsonderzoek had ik reeds onderzoek gevoerd m.b.t. dit onderwerp, nl. naar aanleiding van mijn masterproef “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, met als promotor dhr. Tom De Waele en geschreven in het kader van de opleiding *Master in het milieurecht* (UGent). Die masterproef, en de daaropvolgende vraag van Prof. dr. Geert Van Hoorick, was meteen ook de aanleiding tot dit doctoraatsonderzoek dat een verdere en diepgaande uitwerking ervan beoogt.

Dankzij Prof. dr. Geert Van Hoorick, die promotor is van dit onderzoek en bij wie ik sinds 2008 deeltijds wetenschappelijk medewerker ben, kon ik dit proefschrift schrijven. Telkenmale gaf hij zijn visie en inzichten op welbepaalde problemen. Visie en inzichten die steeds zeer helder en verrijkend waren en door mij enorm gewaardeerd zijn geworden.

Ook de overige leden van mijn begeleidingscommissie, Prof. Dr. Luc Lavrysen en Prof. Dr. Annelies Wylleman, dank ik voor hun leerrijke opmerkingen, bedenkingen en suggesties bij de redactie van dit proefschrift.

Tot slot dank ik ook iedereen die, op welke wijze dan ook, bijdroeg om dit proefschrift tot een goed eind te brengen: echtgenote en kinderen, familie en vrienden, collega's en niet te vergeten: mijn 'team' van taalkundigen die dit proefschrift hebben nagelezen en uitgevlooid op taal- en tikfouten.

Lokeren, 15 november 2014

# INHOUDSOPGAVE

WOORD VOORAF.....	II
-------------------	----

LITERATUURLIJST .....	XIV
-----------------------	-----

a. ....	XIV
b. ....	XIV
c. ....	XVI
d. ....	XVII
e. ....	XXII
f. ....	XXII
g. ....	XXII
h. ....	XXIII
j. ....	XXIV
k. ....	XXV
l. ....	XXV
m. ....	XXVI
n. ....	XXVII
o. ....	XXVIII
p. ....	XXVIII
r. ....	XXVIII
s. ....	XXIX
t. ....	XXX
u. ....	XXXI
v. ....	XXXI
w. ....	XXXVIII
x. ....	XXXVIII

INLEIDING.....	1
----------------	---

DEEL I. INFORMATIEVERPLICHTINGEN IN DE VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING .....	7
--	---

Inleiding, opzet en opbouw van het onderzoek.....	8
---	---

Hoofdstuk I. Gemeenrechtelijke precontractuele informatieverplichtingen .....	15
---	----

1. Tussen contractspartijen .....	15
A. Precontractuele rechtsverhouding .....	15
B. Precontractuele informatieverplichtingen.....	15
a. Functie.....	15
b. Juridische grondslag .....	16
c. Inhoud .....	18
d. Sanctie.....	21
2. Notariële informatie- en adviesverplichting.....	22
A. Algemeen .....	22
B. Inhoud .....	24
C. Aard van de informatie- en raadgegingsverplichtingen.....	27

D. Aard van de aansprakelijkheid en sanctie .....	27
<b>Hoofdstuk II. Van de Stedenbouwwet 1962 tot de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: historische schets van de informatieverplichtingen in het ruimtelijk ordeningsrecht .....</b>	<b>29</b>
1. De Stedenbouwwet 1962.....	29
2. De wet van 22 december 1970 .....	30
3. De wet van 10 augustus 1978.....	33
4. De Gecoördineerde Stedenbouwwet 1996.....	34
5. Het Decreet ruimtelijke ordening 1999 .....	34
6. Het Decreet van 26 april 2000 .....	36
7. Het Decreet van 21 november 2003 .....	39
8. Het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ...	39
9. Het Decreet van 16 juli 2010 .....	41
<b>Hoofdstuk III. Informatiebronnen .....</b>	<b>41</b>
1. Het hypothecair getuigschrift .....	42
2. De stedenbouwkundige attesten nrs. 1 en 2.....	44
3. Inlichtingenformulier vastgoed informatie (notarisformulier).....	48
4. Vergunningen- en plannenregister.....	50
A. Het vergunningenregister .....	50
a. Definitie en inhoud .....	50
b. Opmaak en actualisering .....	51
b.1 Procedure, tijdspad en verantwoordelijkheid.....	51
b.2 Actualisering.....	53
c. Declaratief karakter .....	54
B. Het plannenregister .....	56
a. Definitie en inhoud .....	56
b. Opmaak en actualisering .....	57
b.1 Procedure, tijdspad en verantwoordelijkheid.....	57
b.2 Actualisering.....	58
C. Sanctieregeling voor de opmaak van de registers .....	58
D. Openbaarheid van het vergunningen- en plannenregister .....	60
E. Uitsnitsels uit het vergunningen- en plannenregister .....	61
5. Stedenbouwkundig uitsnitsel.....	62
A. Definitie en inhoud .....	62
B. Twistpunt: controleverplichting? .....	63
6. Het stedenbouwkundig attest.....	70
7. Het as-buultattest .....	73

A. Definitie, kenmerken en afgifte .....	73
C. Validering: inhoud, rechtsgevolgen en procedure .....	77
D. Uitvoering Vlaamse Regering .....	79
<b>Hoofdstuk IV. Informatieverplichtingen bij overdrachten .....</b>	<b>81</b>
<b>1. Overzicht.....</b>	<b>81</b>
<b>2. Toepassingsgebied.....</b>	<b>82</b>
A. Toepassingsgebied in de tijd .....	82
a. Twistpunt .....	83
b. Het arrest van het Hof van Cassatie van 3 juni 2010.....	85
c. Het arrest van het Hof van Cassatie van 25 maart 2011 .....	86
d. Conclusie en kritische kanttekening .....	87
B. Personeel toepassingsgebied .....	93
C. Materieel toepassingsgebied .....	97
a. Onroerend en (on)bebouwd .....	97
b. Verkoop en aanverwante overeenkomsten .....	97
b.1 Koopovereenkomsten.....	97
b.2 Aan- en verkoopbeloften.....	98
b.3 Wederkerige contractsbeloften.....	103
b.4 Vruchtgebruik.....	105
b.5 Sterkmaking .....	108
b.6 Verdelingen.....	111
c. Huurovereenkomsten .....	112
d. Inbreng in vennootschap .....	114
e. Erfpacht en opstal.....	116
f. Andere rechtshandelingen.....	116
g. Uitzonderingen.....	117
g.1 Rechtshandelingen ten kosteloze titel .....	117
g.2 Huwelijkscontracten .....	118
g.3 Mandeligheid.....	119
g.4 Aannemings- en architectenovereenkomsten .....	120
<b>3. Inhoud van de informatieverplichtingen .....</b>	<b>121</b>
A. Stedenbouwkundige vergunning .....	121
B. Stedenbouwkundige bestemming.....	123
C. Dagvaarding of vonnis .....	123
D. Voorkooprecht.....	124
E. Verkavelingsvergunning .....	125
F. As-buittatetest.....	127
G. Stedenbouwkundig uittreksel .....	128
H. Verwijzing naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening .....	131
I. Herstelvonnissen .....	132
J. Planbatenheffing en planschadevergoeding .....	137
a. Inleiding.....	137
b. De (opgeheven) meldingsplicht .....	138
c. Informatieverplichting t.a.v. de partijen .....	140
<b>Hoofdstuk V. Informatieverplichtingen bij hypothecaire leningen of kredieten .....</b>	<b>142</b>
<b>1. Overzicht.....</b>	<b>142</b>
<b>2. Toepassingsgebied.....</b>	<b>142</b>

A. Toepassingsgebied in de tijd .....	142
B. Personeel toepassingsgebied .....	144
C. Materieel toepassingsgebied .....	144
<b>3. Inhoud van de informatieverplichtingen .....</b>	<b>147</b>
A. De gegevens opgesomd in artikel 5.2.1, §1 Vlaamse codex RO .....	147
B. De gegevens van de vergunning .....	148
C. Uitbetaling van de eerste schijf .....	148
<b>Hoofdstuk VI. Informatieverplichtingen bij de splitsingsakte .....</b>	<b>150</b>
<b>1. Overzicht.....</b>	<b>150</b>
<b>2. Toepassingsgebied.....</b>	<b>151</b>
A. Toepassingsgebied in de tijd .....	151
B. Personeel toepassingsgebied .....	151
C. Materieel toepassingsgebied .....	151
<b>3. Inhoud van de informatieverplichtingen .....</b>	<b>152</b>
A. Melding aan het College van Burgemeester en Schepenen.....	152
B. Verplichte vermeldingen in de akte .....	153
<b>Hoofdstuk VII. Informatieverplichtingen bij de (wijzigende) verkavelingsakte .....</b>	<b>154</b>
<b>1. Overzicht.....</b>	<b>154</b>
<b>2. Toepassingsgebied.....</b>	<b>155</b>
A. Toepassingsgebied in de tijd .....	155
B. Personeel toepassingsgebied .....	155
C. Materieel toepassingsgebied .....	155
<b>3. Inhoud van de informatieverplichtingen .....</b>	<b>158</b>
A. Vervreemdingsverbod.....	158
B. Opmaak van de (wijzigende) verkavelingsakte .....	159
C. Publiciteit.....	160
D. Kennisgeving .....	161
E. Verwijzing naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening .....	161
<b>Hoofdstuk VIII. Informatieverplichtingen bij onderhandse overeenkomsten .....</b>	<b>163</b>
<b>1. Overzicht.....</b>	<b>163</b>
<b>2. Toepassingsgebied.....</b>	<b>163</b>
A. Toepassingsgebied in de tijd .....	163
B. Personeel toepassingsgebied .....	166
C. Materieel toepassingsgebied .....	167
<b>3. Inhoud van de informatieverplichtingen .....</b>	<b>167</b>
A. Stedenbouwkundige vergunning .....	167
B. Stedenbouwkundige bestemming.....	167
C. Dagvaarding of vonnis .....	168
D. Voorkooprecht.....	168
E. Verkavelingsvergunning .....	169

F. As-buittattest.....	169
G. Verwijzing naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening .....	169
<b>Hoofdstuk IX. Informatieverplichtingen bij publiciteit.....</b>	<b>171</b>
<b>1. Overzicht.....</b>	<b>171</b>
<b>2. Afbakening toepassingsgebied .....</b>	<b>171</b>
A. Toepassingsgebied in de tijd .....	171
B. Personeel toepassingsgebied.....	173
C. Materieel toepassingsgebied.....	173
D. Territoriaal toepassingsgebied .....	176
<b>3. Inhoud van de informatieverplichtingen .....</b>	<b>177</b>
A. De informatieverplichtingen van artikel 5.2.6, lid 1, 1° - 6° VCRO .....	177
B. Aanvang publiciteit zonder stedenbouwkundig uittreksel .....	178
C. Misleidende publiciteit .....	178
<b>4. Uitvoering door de Vlaamse regering .....</b>	<b>179</b>
<b>Hoofdstuk X. Sanctieregeling.....</b>	<b>180</b>
<b>1. Strafrechtelijk .....</b>	<b>180</b>
A. Misdrijf .....	180
B. Strafsanctie.....	181
C. Herstelmaatregelen .....	182
D. Verbeurdverklaring van vermogensvoordelen .....	183
<b>2. Vernietiging titel .....</b>	<b>183</b>
A. Inleiding .....	183
B. Toepassingsgebied.....	183
C. Draagwijdte.....	184
D. Soevereine beoordeling .....	188
E. Absolute of relatieve nietigheid.....	190
a. Twistpunt .....	190
b. Het arrest van het Hof van Cassatie van 3 november 2011 .....	191
c. Conclusie .....	192
F. Verzaking .....	196
a. Twistpunt .....	196
b. Het arrest van het Hof van Cassatie van 25 maart 2011? .....	199
c. Kritische kanttekening .....	200
d. Vorm .....	200
G. Uitoefening van de nietigheidsvordering.....	201
H. Gevolgen .....	202
G. (Geen) concrete toepassingen? .....	203
<b>Hoofdstuk XI. Onderzoeksresultaten.....</b>	<b>205</b>
<b>1. Eerste onderzoeksvraag: Vormen de informatieverplichtingen een geldigheidsvoorwaarde voor de totstandkoming van (sommige) overeenkomsten?.....</b>	<b>205</b>
A. Oorspronkelijke standpunt in de rechtsleer .....	205
a. Geen geldigheidsvoorwaarde.....	205
b. Rechtsgeldigheid opschortende voorwaarde.....	206

B. Kritische bedenkingen.....	207
a. Toch een geldigheidsvereiste? .....	207
a.1 Ontwikkelingen in het bodemrecht .....	208
a.1.1 Inleiding.....	208
a.1.2 Ontwikkelingen m.b.t. de nietigheidssanctie .....	210
a.1.3 De opschortende voorwaarde .....	213
a.1.4 Het arrest van het Hof van Cassatie van 24 juni 2010 .....	215
a.2 Besluit.....	219
C. Gevolg en kanttekening.....	220
a. (On)verenigbaar met opschortende voorwaarde? .....	220
b. (On)verenigbaar met de bevoegdheidsverdelende regelen? .....	221
<b>2. Tweede onderzoeksvraag: Bereiken de informatieverplichtingen de vooropgestelde doelstellingen? .....</b>	<b>227</b>
A. De doelstellingen van de informatieverplichtingen getoetst aan de kenmerken van de goede regelgeving.....	227
a. Samenhang: Gebrek aan uniformiteit.....	229
a.1 Interne uniformiteit.....	229
a.2 Externe uniformiteit.....	231
b. Eenvoud, duidelijk- en toegankelijkheid .....	233
b.1 Toepassingsgebied .....	233
b.1.1 Temporele toepassingsgebied .....	233
b.1.2 Materiële toepassingsgebied.....	235
b.1.3 Territoriale toepassingsgebied .....	236
b.2 Inhoud van de informatieverplichtingen.....	237
b.3 Andere gebreken .....	238
c. Handhaafbaarheid: de sanctieregeling .....	239
B. De doelstelling van de informatieverplichtingen getoetst aan het tijdstip van informatieverstrekking.....	240
<b>3. Derde onderzoeksvraag: Is het as-buittattest een zinvol en nuttig instrument ter bescherming van de overnemer? .....</b>	<b>244</b>
A. Het as-buittattest is (in principe) geen bestuurshandeling.....	244
B. De validering is niet absoluut .....	248
C. De inwerkingtreding en het decretale tijdspad: de stille dood van het as-buittattest (1).....	251
D. Geen (afdoende) sanctionering: de stille dood van het as-buittattest (2) .....	253
a. Strafrechtelijk of bestuurlijk.....	253
b. Burgerrechtelijk .....	254
c. Kritiek.....	257
E. Algemene conclusie.....	257
<b>4. Besluit.....</b>	<b>261</b>
 <b>DEEL II. RECHTMATIG BELANG EN NIETIGHEID: WAAR HET RUIMTELIJK ORDERINGSRECHT EN HET PRIVAAT OVEREENKOMSTEN- EN PROCESRECHT ELKAAR ONTMOETEN .....</b>	<b>263</b>
 Inleiding, opzet en opbouw van het onderzoek.....	264
 Hoofdstuk I. Het rechtmatig belang.....	270
1. Het rechtmatig belang en het procesrecht .....	270
A. Definitie, inhoud en kenmerken van het belang.....	270



B. Sanctie en ambtshalve toetsing .....	274
C. Bijzondere voorwaarde: het belang moet «rechtmatig» zijn .....	275
a. Inhoud .....	275
b. Criterium .....	278
c. Toezicht door het Hof van Cassatie .....	279
<b>2. Het rechtmatig belang en het aansprakelijkheidsrecht .....</b>	<b>280</b>
A. Situering .....	280
B. Verband met het procesrechtelijk belang .....	285
C. Geen standvastе rechtspraak .....	286
a. Hof van Cassatie .....	286
b. Lagere rechtspraak .....	287
D. Kritiek in de rechtsleer .....	292
E. Het arrest van <i>Carrières sur les Roches</i> : koerswijziging en fundamentele ommekeer in de rechtspraak van het Hof van Cassatie? .....	294
a. Het arrest van <i>Carrières sur les Roches</i> .....	294
b. Gevolgen van het arrest .....	296
F. Het arrest van het Hof van Cassatie van 27 juni 2013: toch geen koerswijziging en fundamentele ommekeer? .....	299
<b>3. Het rechtmatig belang en het aannemingsrecht .....</b>	<b>300</b>
A. Situering .....	300
B. Beschikt de aannemer over een rechtmatig belang? .....	301
a. Twee strekkingen in de rechtspraak .....	301
b. Standpunt in de rechtsleer .....	303
b.1 Behoud van een toestand in strijd met de openbare orde? .....	303
b.2 Behoud van een onrechtmatig voordeel? Is er een verband met de bijzondere verbeurdverklaring? .....	303
c. Beschikt de bouwheer over een rechtmatig belang? .....	305
<b>4. Het rechtmatig belang en herstelmaatregelen .....</b>	<b>305</b>
A. Situering .....	305
B. Derdenverzet vereist een rechtmatig belang .....	313
a. Toepassingen in de rechtspraak .....	313
b. Kritiek in de rechtsleer .....	315
<b>5. Het rechtmatig belang en staking van de werken .....</b>	<b>318</b>
A. Situering .....	318
B. Vereist de opheffing in kort geding een rechtmatig belang? .....	319
a. Twee strekkingen in de rechtspraak .....	319
b. Standpunt in de rechtsleer .....	323
<b>6. Het rechtmatig belang en onteigening .....</b>	<b>324</b>
A. Geen (billijke) vergoeding van onwettig voordeel .....	324
B. Kanttekeningen in de rechtsleer .....	327
<b>7. Andere toepassingsgevallen .....</b>	<b>327</b>
<b>Hoofdstuk II. Nietigheid van overeenkomsten wegens ongeoorloofd(e) voorwerp of oorzaak ....</b>	<b>329</b>
<b>Inleiding .....</b>	<b>329</b>
<b>1. Voorwerp .....</b>	<b>330</b>
A. Algemene beginselen .....	330
B. Het voorwerp moet «geoorloofd» zijn .....	331

C. Toepassingen.....	336
a. Bouwovereenkomsten .....	336
a.1 Toepassingen in de rechtspraak .....	336
a.2 Standpunt in de rechtsleer .....	337
b. Koopverkoopovereenkomsten .....	339
b.1 Toepassingen in de rechtspraak .....	339
b.2 Standpunt in de rechtsleer .....	340
c. Huurovereenkomsten .....	341
c.1 Twee strekkingen in de rechtspraak .....	341
c.2 Standpunt in de rechtsleer.....	342
d. Verzekeringsovereenkomsten.....	344
d.1 Toepassingen in de rechtspraak.....	344
d.2 Standpunt in de rechtsleer .....	347
<b>2. Oorzaak .....</b>	<b>348</b>
A. Algemene beginselen.....	348
B. De oorzaak moet «geoorloofd» zijn.....	349
C. Toepassingen in de rechtspraak .....	349
a. Aannemingsovereenkomsten .....	350
b. Huurovereenkomsten.....	351
c. Verzekeringsovereenkomsten .....	351
<b>3. Sanctie .....</b>	<b>353</b>
<b>Hoofdstuk III. Onderzoeksresultaten .....</b>	<b>355</b>
1. Het ruimtelijk ordeningsrecht als exceptie van onontvankelijk- of nietigheid.....	355
2. Verschillende strekkingen in de rechtspraak .....	356
3. Een verfijnd versus absoluut criterium al naar gelang het contentieux .....	368
4. Er bestaat een verband tussen het rechtmatig belang en de nietigheid van overeenkomsten, maar de invulling ervan is verschillend?.....	370
5. Biedt de bijzondere verbeurdverklaring van vermogensvoordelen een houvast bij de beoordeling van het rechtmatig belang? De aannemer als voorbeeld .....	373
A. Verbeurdverklaring van vermogensvoordelen. Situering .....	374
C. Mogelijkheid tot verbeurdverklaring: geen rechtmatig belang? .....	380
D. Biedt deze theorie een houvast? .....	380
<b>Hoofdstuk IV. Kritische kanttekeningen .....</b>	<b>383</b>
1. Analyse van de onderzoeksresultaten en probleemstelling .....	383
2. Het uitgangspunt: het ruimtelijk ordeningsrecht is van openbare orde .....	384
3. Het juridisch statuut van de illegale constructie.....	389
A. Er werden herstelmaatregelen bevolen.....	389
a. De illegale constructie wordt gedoogd, niet vergund, wel vergunbaar? .....	389
b. Stabiliteitswerken.....	395
b.1 Regeling onder gelding van het DRO 1999 .....	395
b.2 Regeling onder gelding van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening .....	395
c. Vergunningsplichtige werken, andere dan stabiliteitswerken .....	396

c.1 Regeling onder gelding van het DRO 1999 .....	396
c.2 Regeling onder gelding Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening .....	397
d. Niet-vergunningsplichtige werken en vrijgestelde werken.....	402
d.1 Vooraf .....	402
d.2 Regeling onder gelding van het DRO 1999 .....	405
d.2.1 Niet-vergunningsplichtige handelingen aan een illegale constructie .....	405
d.2.2 Vrijgestelde en meldingsplichtige handelingen aan illegale constructies.....	408
d.3 Regeling onder gelding Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening .....	409
d.3.1 Vooraf: opheffing strafbaarstelling.....	409
d.3.2 Niet-vergunningsplichtige handelingen aan illegale constructies.....	411
d.3.3 Vrijgestelde handelingen aan illegale constructies .....	414
d.3.4 Meldingsplichtige handelingen aan illegale constructies .....	415
e. Samenvatting van de regeling in de Vlaamse Codex RO .....	416
B. Er werden geen herstelmaatregelen bevolen en de verjaring is definitief ingetreden.....	417
C. Er werden geen herstelmaatregelen bevolen en de verjaring is nog niet ingetreden .....	419
<b>4. Een illegale constructie: (al dan niet) strijdig met de openbare orde ? .....</b>	<b>419</b>
<b>5. Een overeenkomst in strijd met de openbare orde. Altijd (absoluut) nietig? Een vergelijking met de Vlaamse Wooncode. ....</b>	<b>423</b>
A. Probleemstelling.....	423
B. De Vlaamse Wooncode .....	423
a. Situering .....	423
c. Privaatrechtelijke sanctie .....	428
D. Conclusie .....	435
<b>6. Vereist de exceptie van onontvankelijkheid of nietigheid een «stedenbouwkundig belang»?</b>	<b>436</b>
A. Een eerste vergelijking: vereist een vordering bij de Raad van State «stedenbouwkundig belang»? .....	436
B. Een tweede vergelijking: vereist de afwezigheid van een bodemattest een rechtmatig bodembelang?.....	444
C. Conclusie .....	445
<b>Hoofdstuk V. Besluit en aanzet tot het formuleren van een aanvullend beoordelingselement .....</b>	<b>448</b>
<b>1. Samenvatting van de onderzoeksvragen en -resultaten .....</b>	<b>448</b>
<b>2. Samenvatting van de kritische kanttekeningen, met poging tot het formuleren van een aanvullend beoordelingselement.....</b>	<b>452</b>
<b>DEEL III. INVLOED VAN HET RUIMTELIJK ORDENINGSRECHT OP BOUW-, KOOP-, HUUROVEREENKOMSTEN. ENKELE BIJZONDERE TOPICS.....</b>	<b>462</b>
<b>Inleiding, opzet en opbouw van het onderzoek.....</b>	<b>463</b>
<b>Hoofdstuk I. Bouwovereenkomsten.....</b>	<b>465</b>
<b>1. Stedenbouwkundige vergunning: opschortende voorwaarde?.....</b>	<b>465</b>
A. Gemeenrechtelijke bouwovereenkomsten.....	465
B. Bijzonder geval: de Wet Breyne .....	467

<b>2. Aanvraag en verkrijging stedenbouwkundige vergunning.....</b>	<b>469</b>
A. Verplichting bouwheer.....	469
B. Bijstands- en informatieverplichting architect.....	471
C. Informatieplicht aannemer.....	471
<b>3. Strafrechtelijke aansprakelijkheid aannemer en architect.....</b>	<b>472</b>
<b>Hoofdstuk II. Koopovereenkomsten.....</b>	<b>473</b>
<b>1. Wilsgebreken .....</b>	<b>473</b>
A. Dwaling .....	473
a. Dwaling omtrent de zelfstandigheid van de zaak.....	474
b. Verschoonbaarheidsvereiste.....	476
c. Bijzonder geval: dwaling en een later vernietigingsarrest.....	479
d. Verband met de informatieverplichtingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: is er nog plaats voor dwaling? .....	482
B. Bedrog .....	483
C. Sanctie .....	486
<b>2. Vorderingsmogelijkheden wegens niet-naleving door de verkoper van zijn verplichtingen .</b>	<b>487</b>
A. Vooraf: verplichtingen koper .....	487
B. Leveringsverplichting: (niet-) conforme levering.....	487
C. Vrijwaringsverplichting.....	491
a. Vooraf .....	491
b. Vrijwaren voor verborgen gebrek.....	492
c. Vrijwaren tegen uitwinning .....	498
<b>3. Strafrechtelijke aansprakelijkheid koper.....</b>	<b>500</b>
A. Strafvordering.....	500
B. Herstelmaatregelen.....	504
<b>Hoofdstuk III. Huurovereenkomsten.....</b>	<b>507</b>
<b>1. Stedenbouwkundige vergunning: aanvraag en rechtsbescherming .....</b>	<b>507</b>
A. Aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning .....	507
B. Rechtsbescherming .....	510
a. Beroep bij de Raad van State.....	510
b. Beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.....	514
<b>2. De leveringsverplichting .....</b>	<b>518</b>
A. Aanpassings- of inrichtingswerken bij aanvang van de huur .....	518
B. De leveringsverplichting en de contractuele versus stedenbouwkundige bestemming .....	520
C. Suppletieve regeling .....	522
D. Sanctie .....	523
<b>3. Werken tijdens de huurovereenkomst .....</b>	<b>523</b>
A. Werken ten laste van de verhuurder .....	523
B. Werken ten laste van de huurder .....	524
C. Verbouwingen en verbeteringen.....	526
<b>4. Werken bij het einde van de huurovereenkomst .....</b>	<b>527</b>
A. Verwijderen of behouden uitgevoerde werken .....	527
B. Opzegging ingevolge bouwen, verbouwen of renoveren.....	528

<b>5. Invloed huurrecht op vergunde werken .....</b>	<b>530</b>
<b>6. Strafrechtelijke aansprakelijkheid huurder en verhuurder en herstelmaatregelen.....</b>	<b>531</b>
A. De huurder .....	531
a. Strafrechtelijke aansprakelijkheid .....	531
a.1 Oprichten.....	531
a.2 Instandhouden.....	532
b. Herstelmaatregelen.....	534
B. De eigenaar-verhuurder.....	535
b.1 Oprichten.....	535
b.2 Toestaan en aanvaarden.....	535
 <b>Hoofdstuk IV. Besluit .....</b>	 <b>537</b>
 <b>DEEL IV. ALGEMEEN EN SAMENVATTEND BESLUIT .....</b>	 <b>540</b>
 <b>Vooraf .....</b>	 <b>541</b>
<b>1. Informatieverplichtingen .....</b>	<b>541</b>
<b>2. Rechtmatig belang en nietigheid .....</b>	<b>549</b>
<b>3. Bouw-, koop-, huurovereenkomsten. Enkele bijzondere topics .....</b>	<b>557</b>
A. Bouwovereenkomsten .....	557
B. Koopovereenkomsten .....	559
C. Huurovereenkomsten.....	561
 <b>Algemeen besluit .....</b>	 <b>564</b>

# LITERATUURLIJST

## a.

P. ALLARY, "Art. 37 Wet Landverzekeringsovereenkomsten", in H. COUSY L. SCHUERMANS, K. BERNAUW, C. VAN SCHOUBROECK (eds.), *Verzekeringen. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 1-8

P. ARNOU, "Opdecimes", in X, *Strafrecht en strafvoordering. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl. 31 p.

S. AUDOORE, "Bestaat er een volgorde bij het opwerpen van excepties?", *P&B* 2008, 181-199

## b.

J. BAECK, "Deugnieten en nietigheden. Over ongeoorloofde overeenkomsten, nemo auditur, in pari causa en artikel 6 van het Burgerlijk Wetboek", in I. BOONE, I. CLAEYS en L. LAVRYSEN (eds.), *Liber amicorum Hubert Bocken. Dare la luce*, Brugge, Die Keure, 2009, 149-164

J. BAECK, "(Feitelijk?) vooruitlopen op de vernietiging en de ontbinding van contracten", *TPR* 2008-2, 321-374

J. BAECK, "Notarissen opgelet: monsteraansprakelijkheid bij vernietiging van een verkoop van een onroerend goed! Of toch niet!?", in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 19*, Brugge, Die Keure, 2011, 33-46

J. BAEL, "Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris", in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, 579-704

J. BAEL, "Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Informatiebronnen voor de notaris", in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, 557-578

G. BAERT, *Privaatrechtelijk bouwrecht*, Deurne, Kluwer, 1994, 994 p.

G. BAERT, *Privaatrechtelijk bouwrecht*, Deurne, Kluwer, 1994, 994 p.

G. BAERT, "Samenwerking bouwheer-aannemer? Medewerkingsplicht? Een metafoor", *T. Verz.* 2000, Dossier 6, 39-55

G. BAERT, *Aanneming van werk*, in A.P.R., Antwerpen, Kluwer, 2001, 680 p.

J. BAERT en G. DEBERSAQUES, *Raad van State, afdeling administratie. 2: Ontvankelijkheid*, in *Administratieve rechtsbibliotheek. Algemene reeks. nr. 10*, Brugge, Die Keure, 1996, 522 p.

S. BEERNAERT, "Het belang als ontvankelijkheidsvereiste bij de gewone rechter, de Raad van State en het Arbitragehof", *P&B* 2000, 155-170

S. BEERNAERT, "Algemene principes van het civiel kort geding", *RW* 2001-2002, 1341-1350

S. BEYAERT, "Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed", *T.B.B.R.* 2000, 626-651

- C. BILLIET en S. ROUSSEAU, "Milieucriminaliteit: waardering van wederrechtelijk verworven vermogensvoordelen", *RW* 2012-13, 482-499
- J. BLANCKE, "Informatieverplichting: de informatie door de overheid naar het publiek toe", B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, 449-467
- H. BOCKEN, D. RYCKBOST, S. DELODDERE, "Bodemsanering", in X, *Gandaius Actueel I*, Antwerpen, Story-Scientia, 1995, 39-98
- H. BOCKEN en I. BOONE, *Inleiding tot het schadevergoedingsrecht*, Brugge, die Keure, 2011, 284 p.
- M. BOES, "De authentieke akte in administratieve vorm", (noot onder R.v.St. 10 juli 1984), *R.W.* 1984-85, 549-550
- M. BOES, "Kroniek ruimtelijke ordening en stedenbouw (1993-1998)", *RW* 1998-1999, 793-815
- M. BOES, "Stedenbouw en ruimtelijke ordening in Vlaanderen", in *Notarieel bestuursrecht*, Gent, Larcier, 2006, 147 p.
- M. BOES, "Notarieel recht", in DEKETELAERE, K. (ed.), *Handboek Milieu- en energierecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 1615-1655
- M. BOES, "Verkoper, koper, kredietgever en notaris: wie krijgt de zwarte piet", (noot onder Antwerpen 22 januari 2007), *Not. Fisc. M.* 2007, 119-124
- M. BOES, "Kroniek ruimtelijke ordening (1999-2007)", *RW* 2007-2008, 1746-1771 en 1786-1810
- M. BOES, S. VERBIST, K. VAN ALSENOY, J. GEENS, "Het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid", *RW* 2009-2010, 2-29
- M. BOES: "De nieuwe procedureregels voor de Raad voor Vergunningenbetwistingen", *RW* 2012-13, 1122-1136
- I. BOONE, "Gezag van strafrechtelijk gewijsde en de burgerlijke rechter. Wat blijft er nog over?" *NjW* 2002, 336-341
- B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaams Gewest*, in *Collectie publiek recht*, Brugge, Van Den Broele, 2004, 404 p.
- J. BOUCKAERT en J. ROGGEN, "Over het nut van een verkavelingsvergunning bij groepswoningbouw", (noot onder RvS 16 november 2009 en 17 november 2009), *TROS* 2010, 262-269
- H. BRAECKMANS en R. HOUBEN, *Handboek vennootschapsrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2011, 924 p.
- K. BROECKX, *Het recht op hoger beroep en het beginsel van de dubbele aanleg in het civiele geding*, Antwerpen, Maklu, 1995, 541 p.
- F. BRULOOT, "Vastgoedpubliciteit en staking in stedenbouw: onmogelijk huwelijk van onbetrouwbare partners", *TROS* 2011, 121-162
- X. BUIJS en A. GLABEKE, "Een verleende vergunning: voor eens en altijd?", *TROS* 2009, 53-59

**C.**

- P. CAEYMAEX, S. CLAEYS, N. DE VUSSER, P. VAN DE VANNET en I. VANTOMME, "Leidraad inzake formaliteiten bij overdracht van vastgoed over de drie gewesten. De notariële tabel van Mendeljev", *Not.Fisc.M.* 2013, 126-153
- J. CALLEBAUT, "Gemeenrechtelijke Bevestiging van decretale nietigheidssanctie VCRO", (noot onder Antwerpen 3 september 2013), *NjW* 2014, 133
- H. CASMAN, "De beroepsaansprakelijkheid van de notaris. Enkele recente ontwikkelingen", in H. VANDENBERGHE (ed.), *De professionele aansprakelijkheid*, Brugge, Die Keure, 2004, 185-226
- H. CASMAN, I. GERLO en B. VERMEERSCH, *De verkoopakte. Handboek voor de notariële praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2005, 248 p.
- H. CASMAN, "Art. 1394-1396 B.W.", in H. CASMAN, L. VAN LOOCK (eds.), *Huwelijksvermogensrecht*, Mechelen, Kluwer, losbl., 29 p.
- E. CAUSIN, *Droit des victimes d'expropriation et d'autres privations de propriété*, Limal, Anthemis, 2011, 228 p.
- E. CAUSIN, "L'expropriation", X., *Guide de droit immobilier*, Waterloo, Kluwer, losbl., deel VII., 111-160
- F. CHARLIER, "Het Decreet Grond- en Pandenbeleid", in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in C.P.R., Brugge, Vanden Broele, 2010, 293-379
- A. CHRISTIAENS, "Art. 1604 BW", in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 44 p.
- A. CHRISTIAENS, "Art. 1643 BW", in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 14 p.
- A. CHRISTIAENS, "Art. 1589 B.W.", in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 9 p.
- I. CLAEYS, "Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming", *T.B.H.* 1999, 840-848
- G. CLOSSET-MARCHAL, "Examen de jurisprudence (2002-2012). Droit judiciaire privé", *RCJB* 2014, 57-253
- M. COECKELBERGHS, "De notariële onderzoeksplicht", (noot onder Rb. Leuven 16 maart 2006), *Not. Fisc. M.* 2007, 312-316
- A. COOLSAET, "De aanvechtbaarheid van voorbereidende handelingen in het raam van de complexe administratieve rechtshandeling van de gunning van een overheidsopdracht", *T. Gem.* 2003, 292-295
- A. COPPENS, "Art. 19 R.v.St.-Wet", in P. LEMMENS, D. VAN HEUVEN, J. VELAERS, L. WALLEYN, *Publiek procesrecht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer. III. Raad van State*, Kluwer, Mechelen, losbl., II.B, 1-32
- A. CUYPERS, "Art. 76 Hyp. W.", in X, *Voorrechten en hypotheek. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 107 p.



**d.**

M. DAMBRE, B. HUBEAU, *Woninghuur*, in *APR* Antwerpen, Kluwer, 2002, 563 p.

M. DAMBRE, "Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen", *T. Vred.* 2008, 114-122

M. DAMBRE, "Nietigheid huurcontract bij inbreuk op kwaliteitsnormen: mogelijk, wenselijk en wat zijn de gevolgen", *TBO* 2012, 251-256

C. DE BEIR, P. DE SMEDT, L. LAVRYSEN, T. MALFAIT en R. SLABBINCK, "Het nieuwe bodemdecreet. Too much, too little", *T.MR.* 2007, 290-323

G. DEBERSAQUES, "De ontvankelijkheid van het beroep bij de Raad van State wat de persoon van de verzoeker betreft: capita selecta", *T. Gem.* 1996, 131-158

G. DEBERSAQUES en P. LEFRANC, "Handhavingsmaatregelen", in B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, 525-598

G. DEBERSAQUES, B. HUBEAU en P. LEFRANC, *De sanctionering van stedenbouwmisdrijven: handhavingsmaatregelen*, Brugge, Die Keure, 2001, 242 p.

G. DEBERSAQUES, "Handhaving", in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (ed.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2004, 797-909

G. DEBERSAQUES en H. VAN LANDEGHEM, "Handhaving", in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES, *Handboek Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, 859-996

A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 572 p.

A. DE BOECK, "Oorzaak", in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., Titel II, 1-31

A. DE BOECK, "Precontractuele aansprakelijkheid", in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Deel IV, Mechelen, Kluwer, losbl., 29 p.

A. DE BOECK, "Wilsgebreken", in *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, IV *Commentaar Verbintenissenrecht*, Mechelen, Kluwer, losbl., 31-53

M. DECLERCQ, "De geldigheidsduur van het hypothecaire getuigschrift", (noot bij Antwerpen 20 januari 2009), *TBO* 2009, 254-255

R. DECLERCQ, "Buitengewone rechtsmiddelen en aanverwante instellingen", R. DECLERCQ, *Beginselen van strafrechtspleging*, Mechelen, Kluwer, 2007, 25 p.

B. DE CONINCK, "Le droit commun de la rupture des négociations", in M. FONTAINE (ed.), *Le processus de formation du contrat*, Brussel, Bruylant, 2002, 17-137

J. DE CONINCK, "Toetsing van de geoorloofdheid van een overeenkomst: de openbare orde herbekeken", *TBBR* 2004, 301-323

J. DE CONINCK, "Commentaar bij art. 1702 BW", in ., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 13p.

- J. DECUYPER, "Artikel 127 Hyp. W.", in E. DIRIX, P. FRANCOIS en M. TISON (eds.), *Voorrechten en hypotheken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 8p.
- J. DECUYPER, "Artikel 128 Hyp. W.", in E. DIRIX, P. FRANCOIS en M. TISON (eds.), *Voorrechten en hypotheken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 4p.
- W. DE CUYPER, T. HUYGENS, E. RENTMEESTERS en S. WALGRAEVE, "De ruimtelijke ordening opnieuw geordend", *T.M.R.* 2009, 476-574
- H. DE DECKER, "De 'subjectieve' plechtige rechtshandeling: onbekend maakt onbemind", in J. BAEL, H. BOCKEN, S. DE VOS, C. ENGELS, P. VANDENBERGHE en A. WYLLEMAN (eds.), *Liber Amicorum Christian De Wulf*, Brugge, Die Keure 2003, p. 439-448
- H. DE DECKER en C. DE WULF, "Enkele bijzondere, voor het notariaat van belang zijnde rechtsfiguren uit het verbintenissenrecht", in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.b, 2005, Mechelen, Kluwer, 33-74
- H. DE DECKER, "De problematiek van ontbinding en nietigheid van verkoopovereenkomsten m.b.t. vastgoed en de wederzijdse gekruiste opties als valabel alternatief voor dergelijke verkoopovereenkomsten", *Not.Fisc.M.* 2008, 285-304
- M. DE GRAEVE, S. SNAET en J. WERCKX, "Vlaams decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Notariële verplichtingen", in K.F.B.N. (ed.), *Vormingsdagen nieuwe ruimtelijke ordening in Vlaanderen*, Brussel, 1999, 15
- L. DE GEYTER, "De onteigeningsvergoeding in geval van een stedenbouwmisdrijf", (noot onder Cass. 18 juni 1998), *AJT* 1998-99, 935-941
- L. DE GEYTER, "De aansprakelijkheid van de koper van een stedenbouwmisdrijf en de vaststelling van de meerwaarde door de rechter", (noot onder Cass. 9 februari 1999), *A.J.T.* 1999-00, 491-494
- M. DE GRAEVE, "De zaak van de door de omgevallen boom verwoeste caravan: het vervolg!", (noot onder Brussel 19 mei 2003), *TROS* 2004, 120-124
- R. DEKKERS en A. VERBEKE, N. CARETTE en K. VANHOVE, *Handboek Burgerlijk Recht. Deel III. Verbintenissen – Bewijsleer – Gebruikelijke contracten*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 820 p.
- J. DEL CORRAL, "Nietigheid als sanctie wegens miskenning van de informatieplicht van artikel 101 Bodemdecreet: te pas en te onpas", (noot onder Cass. 24 juni 2010), *RW* 2010-11, 1521-1525
- O. DELOGNE, "Le contrat d'assurance incendie sous le prisme de la théorie de l'objet illicite: jurisprudence récente de la Cour de cassation", *RGAR* 2006, 14117, 9 p.
- A. DEMEYER, "Verplichte vermeldingen in huurovereenkomsten van lange duur op grond van het gewijzigde Stedenbouwdecreet van 18 mei 1999", *T. Huur* 2000, 143-145
- M. DENYS, *Onteigening en planschade. 1: Beginselen, procedure, planschadevergoeding*, in *Recht en praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 1995, 379 p.
- M. DENYS en P. JONGBLOET, "De onteigening van het gehuurde goed", *T. Huur* 1998-99, 157-175

- M. DENYS, "Onteigening", in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS, R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., 36 p.
- J. DE PAUW en M. MICHIELS, "Het nieuwe as-buittattest in Vlaanderen. Impact op de notariële praktijk", *Notariaat* 2010, afl. 8, 1-5
- E. DE PEU, L. LAVRYSEN en P. STRYCKER, *Milieuzakboekje 2007*, Mechelen, Kluwer, 2008, 958 p.
- E. DE PEU, L. LAVRYSEN en P. STRYCKER, *Milieuzakboekje 2010*, Mechelen, Kluwer, 2011, 1045 p.
- F. DE PRETER, "De invloed van de verkoop van verkavelingen in hun geheel op de vervalregeling", (noot onder Rb. Gent 31 mei 2011), *TROS* 2012, 99-103
- L. DERIE en F. CHAFFART, "Het Hof van Cassatie maakt met zijn arrest van 24 juni 2010 van het bodemattest nagenoeg een wezenlijk bestanddeel van een onderhandse overeenkomst tot overdracht van een onroerend goed", *TVV* 2001, 78-82
- R. DERINE, F. VAN NESTE, H. en VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, in *Beginnelsen van Belgisch Privaatrecht*, V, Deel II, A+B, Gent, Story-Scientia, 1984, 935 p.
- M.J. DE SAMBLANX, B. DE BIE en P. WAETERINCKX (eds.), *De wet van 19 december 2002 tot uitbreiding van de mogelijkheden tot inbeslagneming en verbeurdverklaring in strafzaken. Kaalpluk: haarpluk?*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 246 p.
- P. DE SMEDT, "Vlaamse woonnormen en woonattesten: een leidraad bij een hoogtechnische materie - de woningkwaliteitsnormering en conformiteitsattestensysteem in de Vlaamse Wooncode", *Huur* 1998-99, 176-200
- P. DE SMEDT "De sanctie van de ontijdige mededeling van een bodemattest bij de overdracht van grond" (noot onder Brussel 27 mei 1998), *AJT* 1998-99, 1045-1051
- P. DE SMEDT en E. DE WITTE, "Administratiefrechtelijke aspecten in het Vlaams Gewest", in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 127-138
- P. DE SMEDT, "De vernieuwde Vlaamse Wooncode: woningkwaliteitshandhaving volgens een nieuwe huisstijl", in X, *Woonnormen: Vlaanderen, Brussel. Norms d'habitation: Wallonie, Bruxelles*, in *Dossiers tijdschrift van vrede- en politierechters*, nr. 10, 1-41
- P. DE SMEDT en L. LAVRYSEN (eds.), *Van Bodemsaneringsdecreet naar bodemdecreet. Toelichting bij het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en het bodembeheer. Met een blik over de gewestgrenzen*, Brugge, Die Keure, 2008, 173 p.
- P. DE SMEDT en A. VAN BRABANT, "Kwaliteits- en veiligheidvereisten met betrekking tot onroerende goederen", in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS, R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., IV.L.1-66
- A. DESMET, "Enkele specifieke informatiematregelen" in P. VANSANT, V. TOLLENAERE, I. LEENDERS, J. VERKEST, F. VAN ACKER, A. DESMET, J. VAN DE BERGHE en P. VAN ASSCHE, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 892 p.
- A. DESMET, S. SNAET en R. VEKEMAN, *Stedenbouw in Vlaanderen*, Mechelen, Kluwer, 2004, 312 p.

- A. DESMET, "Plannenregister en vergunningenregister", in I. LEENDERS, V. DE ROECK, J. VERKEST, A. DESMET, V. TOLLENAERE, J. VAN DE BERGHE, F. VAN ACKER en P. VANSANT, *Zakboekje ruimtelijke ordening* 2009, Mechelen, Kluwer, 2008, 842 p.
- A. DESMET, "Het stedenbouwkundig en planologisch attest", in I. LEENDERS, V. DE ROECK, J. VERKEST, A. DESMET, V. TOLLENAERE, J. VAN DE BERGHE, F. VAN ACKER en P. VANSANT, *Zakboekje ruimtelijke ordening* 2009, Mechelen, Kluwer, 2008, 842 p.
- A. DE SMET, "Het stedenbouwkundig attest en uittreksel en projectvergadering", in P. VANSANT, V. TOLLENAERE, I. LEENDERS, J. VERKEST, F. VAN ACKER, A. DESMET, J. VAN DEN BERGHE, P. VAN ASSCHE (eds.), *Zakboekje Ruimtelijke Ordening* 2011, Mechelen, Kluwer, 2010, 531
- A. DE SMET, "Afwijkingen van de vergunningsplicht", in P. VANSANT, V. TOLLENAERE, I. LEENDERS, J. VERKEST, F. VAN ACKER, A. DESMET, J. VAN DEN BERGHE en P. VAN ASSCHE (eds.), *Zakboekje Ruimtelijke Ordening* 2011, Mechelen, Kluwer, 2010, 331-335
- A. DESMET, "Verkavelingsvergunning", in I. LEENDERS, J. VERKEST, A. DESMET, V. TOLLENAERE, J. VAN DE BERGHE, F. VAN ACKER, P. VAN ASSE, K. VAN HERCK en P. VANSANT, *Zakboekje ruimtelijke ordening* 2012, Mechelen, Kluwer, 2011, 511-557
- M. DE SWAEF, conclusie bij Cass. 13 december 2005, *TROS* 2006, 348-354
- S. DEVOS, "Notariële aansprakelijkheid", in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 19*, Brugge, die Keure, 2011, 1-32
- B. DE TEMMERMAN, "De herstelmaatregelen en de herstellordering in het milieu- en stedenbouwrecht", in A. DE NAUW, P. FLAMEY en J. GHYSELS (eds.), *Milieustraf- en Milieustrafprocesrecht. Actuele vraagstukken*, Gent, Larcier, 2005, 303-509
- S. DE TAEYE, *Handhaving ruimtelijke ordening*, Gent, Mys & Breesch, 1999, 192 p.
- M. DE SWAEF, concl. bij Cass. 2 april 1998, *Arr. Cass.* 1997-1998, 407-409
- W. DE VOGELAERE, m.m.v. H. DE DECKER, "Voorlopige verkoopovereenkomst of wederzijdse aankoop- en verkoopbelofte?", *Not. Fisc. M.* 2013, 75-97
- M. DEVROEY, *De Wet Breyne: woningbouwwet*, Lokeren, Constructieve Publicaties, 2000, 241 p.
- T. DE WAELE, "Over zonevreemde paarden, het regulariseren van af te breken stallen en de dubbele planologische toetsing", (noot onder RvS 16 december 2004, nr. 138.521, *De Prins*), *TROS* 2006, 152-156
- T. DE WAELE, "Vergunningen", in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in *CPR*, Brugge, Vanden Broele, 2010, 117-203
- S. DE WITTE, "Ruimtelijke ordening en milieu voor ondernemingen. De planning", in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN, *Het onroerend goed in de praktijk*, Kluwer, losbl., deel XIV.V-59 - XIV.V-192
- D. DE WOLF, "Constitutieve bestanddelen van stedenbouwmisdrijven in het Vlaamse Gewest: een eindeloze bron van betwistingen?", in A. DE NAUW (ed.), *Groeipijnen in het strafrecht*, Brugge, Die Keure, 2007, 109-176

- G. DE WOLF, "Verkavelingsvergunningen", in I. LEENDERS, F. VAN ACKER, V. TOLLENAERE, P. VAN ASSCHE, J. VERKEST, K. VANHERCK, J. VAN DEN BERGHE, G. DE WOLF, P. VANSANT, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2014*, Mechelen, Kluwer, 2013, 529-581
- H. DE WULF, "Ontbrekende of onregelmatige facturen en rechtmatig belang – en meteen ook de vragen bij de rol van artikel 17 Ger. W. en de relevantie van nemo auditur", (noot onder Cass. 2 maart 2006), *T.B.H.* 2007, 255-272
- H. DE WULF, "Samenloop of exclusiviteit tussen de sanctiëring van niet-conforme levering en verborgen gebreken: heeft cassatie de controverse beslecht", (noot onder Cass. 19 oktober 2007), *T.B.H.* 2008, 157-158
- C. DE WULF, "Het bodemsaneringsdecreet en de notariële praktijk", *T. Not.* 1996, 328-435
- C. DE WULF, "Over de nieuwe notariswetten in België en Nederland", *TPR* 2001-2, 497-576
- C. DE WULF, "De vernieuwde organieke wet notariaat", *R.W.* 2000-2001, 537-549
- C. DE WULF, "De onderhandse akte", in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, I, 2005, Mechelen, Kluwer, 4 p.
- C. DE WULF, "De notaris en de notariële akte", in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, I, 2005, Mechelen, Kluwer, 35 p.
- C. DE WULF, "Het nieuwe bodemdecreet", *Tijdschrift voor notarissen* 2008 (bijzonder nummer), 1-130
- C. DE WULF, "De draagwijdte van het recente cassatiearrest in verband met de mededeling van het bodemattest", *T.Not.* 2010, 575-580
- D. D'HOOGHE, "De herstelmaatregelen inzake stedenbouw", *RW* 1988-1989, 1001-1015
- M. DIERICK, "Stedenbouwrecht in de bankpraktijk", *TROS* 2000, 217-231
- M. DIERICKX VISSCHERS, "De reguleringsimpactanalyse (RIA) als instrument ter verbetering van de kwaliteit van regelgeving", *TVW* 2007, 219-238
- M. DIERICKX VISSCHERS, "De monitoring en evaluatie als methodes ter verbetering van de regelgevingskwaliteit", *TVW* 2007, 363-385
- M. DIEVOET, "De aansprakelijkheid van de notaris op grond van R.O. en milieurechtelijke verplichtingen in Vlaanderen", in P. FLAMEY en J. GYSELS (ed.), *Het milieurecht en de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, 143-235
- E. DIRIX en R. DE CORTE, *Zekerheidsrechten*, in *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2006, 519 p.
- G. DUBRULLE, concl. bij Cass. AR C.0.0248.N, 12 februari 2004, [www.cass.be](http://www.cass.be)
- P. DUINSLAEGER, concl. bij Cass. 5 juni 2001, [www.cass.be](http://www.cass.be), noot
- J. DUJARDIN en J. VANDE LANOTTE, *Inleiding tot het publiek recht. Deel 1 Basisbegrippen publiek recht*, Brugge, Die Keure, 2001, 356 p.
- M. DUPONT, "Nullité absolue et nullité relative", in P. WERY (ed.), *La nullité des contrats*, Brussel, Larcier, 2006, 33-82

C. DUTORDOIR, "Asbuiltattest gaat informatieplicht van makelaar nog uitbreiden", *Vastgoedinfo* 2009, afl. 10, 1-3

**e.**

C. ENGELS, *Bijzondere overeenkomsten: syllabus*, Brugge, Die Keure, 2006, 391 p.

**f.**

M. FAURE, "De verbeurdverklaring van vermogensvoordelen bij milieudelicten", (noot onder Corr. Gent 10 mei 1994), *TMR* 1994, 267-271

M. FAURE, "Recente ontwikkelingen inzake verbeurdverklaring van vermogensvoordelen bij milieudelicten", *TMR* 1997, 250-262

M. FAURE, "Stedenbouwinbreuken: geen overmacht, wel vermogensvoordeelafroming", (noot onder Corr. Gent 28 november 2000), *TMR* 2001, 252-255

M. FAURE en J. VANHEULE, *Milieustrafrecht*, in *APR*, Mechelen, Kluwer, 2006, 497 p.

P. FLAMEY en J. BOSQUET, "Instandhoudingsmisdrif in zake stedenbouw. Niet langer strafbaar", *NjW* 2005, 218-223

P. FLAMEY en M. VALKENIERS, "Vergunningen voor groepswoningbouw herverkaveld", (noot bij RvS 27 oktober 2011, nr. 216.040, *nv Sefaco*), *TOO* 2012, 102-103

P. FLAMEY, G. VERHELST en P.J. VERVOORT, "Handhaving", in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in *CPR*, Brugge, Vanden Broele, 2010, 205-291

P. FLAMEY en G. VERHELST, "Regularisatie na bevel tot afbraak: hoe lang nog?", (noot onder RvS 15 maart 2011), *TOO* 2012, 112-113

**g.**

K. GEENS, M. DENEFF, F. HELLEMANS, R. TAS en J. VANANROYE, "Vennootschappen. Overzicht van rechtspraak (1992-1998)", *TPR* 2000-1, 99-538

K. GEENS, M. WYCKAERT, C. CLOTTENS, F. PARREIN, S. DE DIER, S. COOLS, F. JENNÉ en A. STEENO, "Vennootschappen. Overzicht van rechtspraak (1999-2010)", *TPR* 2012-1, 73-683

W. GELDHOF, "Voorcontracten en voorbereidende contracten", in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., Titel II, Hfdst. 3, afd. 4, 1-7

J. GERLO, *Handboek voor familierecht. 1. Personen- en familierecht*, Brugge, Die Keure, 2003, 359 p.

J. GHYSELS en R. PALMANS (eds.), *Onteigening: de voorgaande fase*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, 319 p.

F. GLANSDORF, "Les obligations d'information, de renseignement, de mise en garde et de conseil", in F. GLANSDORF (ed.), *Les obligations d'information, de renseignement, de mise en garde et de conseil*, Brussel, Larcier, 2006, 7-50

J. GOETHALS en V. VAN DE KEERE, "De wisselwerking tussen het stedenbouw- en huurrecht", *Huur* 2008, 2-10

N. GOOSSENS, "Artikel 22 W. Venn.", in H. BRAECKMANS, K. GEENS en E. WYMEERSCH (eds.), *Vennootschappen en verenigingen. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 3 p.

N. GOOSSENS, "Artikel 28 W. Venn.", in H. BRAECKMANS, K. GEENS en E. WYMEERSCH (eds.), *Vennootschappen en verenigingen. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 3 p.

W. GOOSSENS, "Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het privaatrechtelijk bouwrecht", in B. TILLEMANS en A. VERBEKE, *Actualia Vermogensrecht. Liber Alumnorum KULAK. Als hulde aan prof. dr. Georges Marcours*, in *Recht en Onderneming*, Brugge, Die Keure, 2005, 289-300

W. GOOSSENS, *Aanneming van werk. Het gemeenrechtelijk dienstencontract*, in *Recht en Onderneming*, Brugge, Die Keure, 2003, 1327 p.

P. GOVERS, "Les obligations d'information, de renseignement, de mise en garde et de conseil des notaires", in F. GLANSDORF (ed.), *Les obligations d'information, de renseignement, de mise en garde et de conseil*, Brussel, Larcier, 2006, 113-158

J. GORIS, "De intrekking van een onwettige rechtsverlenende bestuurshandeling", (noot onder R.v.St. 15 juni 2004, nr. 132.404), *R.W.* 2005-06, 665-666

P. GRAULUS, "Travail au noir et atteinte à l'intérêt légitime", *De Verz.* 2003, 821

## **h.**

F. HAENTJENS, "Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten", *TMR* 2008, 416-453

F. HAENTJENS, "Kritische kanttekeningen bij de informatieverplichtingen voor de instrumenterende ambtenaar in het Decreet ruimtelijke ordening", (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *TMR* 2009, 282-298

F. HAENTJENS, "Het "As-buultattest": een nieuw attest in het ruimtelijk ordeningsrecht", *TROS* 2010, 107-137

F. HAENTJENS, "Informatieverplichtingen in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening", *NjW* 2010-2011, 810-822

F. HAENTJENS, "Aan(- en ver)koopbeloften vallen niet onder toepassing van de informatieverplichtingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening", (noot onder Gent 25 februari 2009), *RW* 2010-2011, 750-754

F. HAENTJENS, "Het temporeel toepassingsgebied van de informatieverplichtingen in het ruimtelijk ordeningsrecht", (noot onder Cass. 3 juni 2010), 1-6, *RW* 2010-2011, 1388-1393

F. HAENTJENS, "Overdracht van gronden zonder voorafgaandelijk bodemattest: nietig zonder rechtsmisbruik? En hoe moet het nu verder met de koopverkoop onder opschortende voorwaarde?", (noot onder Cass. 24 juni 2010), *TMR* 2011, 23-28

F. HAENTJENS, "(Geen) vergoeding voor de aannemer voor werken uitgevoerd zonder of in strijd met een stedenbouwkundige vergunning?", (noot onder Gent 29 mei 2009), *RW* 2011-2012, 744-747

F. HAENTJENS, "Informatieverplichtingen in het Bodemdecreet 2006 en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: duiding bij enkele recente arresten van het Hof van Cassatie", *RW* 2012-13, 202-210

F. HAENTJENS, "Het rechtmatig belang bij aansprakelijkheidsvorderingen in het omgevingsrecht. Koerswijziging en fundamentele ommekeer in de rechtspraak van het Hof van Cassatie", *TOO* 2013, 144-158

C. HANIN, "L'assurance incendie des bâtiments érigés sans permis de construire", *T. Verz.* 2003, 375-378

P. HARMEL, "Organisation et déontologie du notariat", in *Rép. Not.*, XI, Livre V, Brussel, Larcier, 1992, 57-94

K. HENDRICKX, "De invoering van een energieprestatiecertificaat; de gevolgen voor de verhuring van onroerende goederen", *Huur* 2008, 183-189

A. HENKES, concl. bij Cass. AR C.00.0585.F, 26 september 2002, [www.cass.be](http://www.cass.be), z.p.

J. HERBOTS "Vruchtgebruik", in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN, *Onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., 76 p.

J.H. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS en I. SAMOY, "Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak (1995-1998)", *T.P.R.* 2002-1, 57-924

J. HIJMA en H.J. SNIJDERS (red.), "Overzicht van Nederlandse rechtsontwikkeling. Burgerlijk Recht (2007-2011)", *TPR* 2013-2, 1121-1468

J. HIJMA en W.L. VALK, *Wettelijke bedenktijd. Preadviezen voor de Vereniging voor Burgerlijk Recht*, Deventer, Kluwer, 2004, 142 p.

B. HUBEAU, "Verhuren zonder stedenbouwkundige vergunning: geen nietigheid, maar een grond voor ontbinding", (noot onder Vred. Sint-Kwintens-Lennik, 13 februari 2004), *TBBR* 2005, 470-472

B. HUBEAU, "noot onder Vred. Sint-Kwintens-Lennik, 23 juni 1997", *T. Vred.* 1998, 370

W.G. HUIJGEN, *Koop en verkoop van onroerende zaken*, Deventer, Kluwer, 2012, 117 p.

## j.

R. JAFFERALI, *Confirmation, ratification et condition suspensive*, in *Collection de l'Unité de droit économique de l'Université Libre de Bruxelles*, Brussel, Larcier, 2011, 320 p.

R. JAFFERALI, 'L'intérêt à agir en réparation – Une exigence...illégitime?', *JT* 2012, 253-265

H. JACQUEMIN, "La nullité comme sanction de l'insatisfaction du formalisme contractuel", in P. WERY (ed.), *La nullité des contrats*, Brussel, Larcier, 2006, 81-161

H. JACQUEMIN, *Le formalisme contractuel. Mécanisme de protection de la partie faible*, Brussel, Larcier, 2010, 583 p.

G. JOCQUE, "Actualia verzekeringsrecht", in F. MOEYKENS (ed.), *De Praktijkjurist VI*, Gent, Academia Press, 2003, 17-39



G. JOCQUE, “Brandverzekering voor een niet vergund gebouw”, (noot onder Antwerpen 8 februari 2006), *NjW* 2006, 611

## **k.**

J. KIRCKPATRICK, “Lorsqu’un délit a causé une incapacité de travail, victime peut-elle obtenir la réparation du dommage résultant de la privation de revenus professionnels non déclarés au fisc”, (noot onder Cass. 14 mei 2003), *RCJB* 2004, 149-161

B. KOHL, *Droit de la construction et de la promotion immobilière en Europe. Vers une harmonisation de la protection du consommateur en droit de la construction?*, Brussel, Bruylant, 2008, 829 p.

B. KOHL, m.m.v. M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *La vente immobilière. Chronique de jurisprudence 1990-2010*, Brussel, Larcier, 2012, 453 p.

J. KOKLENBERGH, V. SAGAERT, T. VAN SYNAY en R. JANSEN, “Zakenrecht. Overzicht van rechtspraak (2000-2008)”, *TPR* 2009-1, 1113-1721

J. KOKLENBERGH, “Publiciteit m.b.t. de eigendomsoverdracht van een onroerend goed en m.b.t. de overdracht, aanwijzing of vestiging van een onroerend zakelijk recht in het algemeen”, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN, *Het onroerend goed in de praktijk*, Kluwer, Mechelen, losbl., 68p.

K. KREYF, “De bestemmingswijziging van het verhuurde goed en de leveringsverplichting van de huurder”, (noot onder Vred. 27 september 1993), *T. Vred.* 1994, 345-350

K. KREYF, “De omvang van de leveringsplicht van de verhuurder met betrekking tot de aanvraag van bouw- en exploitatievergunningen”, *T.R.O.S.* 1996, 179-182

R. KRUTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY, B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)”, *TPR* 1994-1, 171-722

## **l.**

P. LAMBERT, “Opdecienen op de strafrechtelijke geldboeten”, in X., *Postal Memorialis. Lexicon strafrecht, strafoordering en bijzondere wetten*, Mechelen, Kluwer, losbl., 16 p.

L. LAVRYSEN, *Handboek Milieurecht*, in *Gandaius*, Mechelen, Kluwer, 2006, 643 p.

S. LEBAU, “Les élément d’information d’ordre administratif” in G. BENOIT, C. DELFORGE, P. JADOUL, G. ROMMEL en M. VLIES (eds.), *Le bail commercial*, Brussel, la Charte, 2008, 577-616

I. LEENDERS, V. DE ROECK, J. VERKEST, A. DESMET, V. TOLLENAERE, J. VAN DE BERGHE, F. VAN ACKER en P. VANSANT, *Zakboekje ruimtelijke ordening* 2006, Mechelen, Kluwer, 2006, 780 p.

P. LEFRANC, “De regularisatievergunning ontnemt de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen niet de bevoegdheid om het herstel te vorderen”, (noot onder Cass. 13 september 2005), *T.M.R.* 2008, 634-638

P. LEFRANC, “De stedenbouwkundige inspecteur treedt op in naam van het Vlaamse Gewest”, *TMR* 2010, 267-268

P. LEFRANC, “Enkele aspecten van tenuitvoerlegging van een herstelmaatregel”, *TROS* 2011, 86-89

- A. LEMMERLING, "Het laattijdig blanco bodemattest: een vrijbrief voor de misnoegde koper", *Not.Fisc.M.* 2011, 54-57
- F. LENS, L. WYNANT, "Erfpacht", in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS, R. VEKEMAN (eds.), *Onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl, 1-89
- F. LENS, L. WYNANT, "Opstal", in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS, R. VEKEMAN (eds.), *Onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl, 1-38
- C. LEUNEN, "Art. 3-4 Hyp. W.", in X, *Voorrechten en hypotheken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 9 p.
- E. LIEKENDAEL, "De scheiding der machten aan de vooravond van het derde millenium", *RW* 1997-1998, 553-569
- D. LINDEMANS, "De overdraagbaarheid van bouw- en milieuvergunningen", (noot onder Voorz. Dendermonde 6 november 1998), *CDPK* 1999, 282
- D. LINDEMANS, "Het rechtmatigheidsvereiste voor het belang bij een rechtsvordering of een rechtsmiddel: een paralegale wijze van rechtshandhaving", (noot onder Cass. 7 oktober 2003), *TROS* 2004, 273-277
- D. LINDEMANS en R. VEKEMAN, "Doelstellingen", in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES, *Handboek Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw*, Brugge, die Keure, 2010, 63-82
- T. LOOSE, "Wie heeft belang bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen?", *MER* 2012, 106-113
- B. LOUVEAUX, *Le droit du bail. Régime général*, Brussel, De Boeck Université, 1993, 523 p.
- B. LOUVEAUX, "Vergunning niet nageleefd door architect op vraag van bouwheer", *Vastgoed Info* 2005, 6-8
- B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Brussel, Larcier, 2011, 1286 p.
- S. LUST, "De herstellvordering in het stedenbouwrecht. Een poging tot synthese", *TROS* 1997, 223-257
- S. LUST, "Enkel eigenaar kan in stand houden", *Juristenkrant* 21 mei 2003, afl. 70, 5
- S. LUST, noot bij Antwerpen 24 december 2003, *NjW* 2004, 528
- S. LUST, "Wat is een administratieve overheid", *NjW* 2004, 1046-1050
- S. LUST, "Tussen objectief en subjectief beroep: belang en hoedanigheid in de procedure voor de Raad van State", in X, *Goed procesrecht – Goed procederen*, in *Gandius Permanente Vorming*, Mechelen, Kluwer, 2004, p. 633-699
- S. LUST, m.m.v. D. LINDEMANS en Y. LOIX, "Vergunningen", in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE, *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2004, 517-652
- S. LUST, "Het Arbitragehof en de ruimtelijke ordening: de vergunningen", in S. LUST (ed.), *Het Arbitragehof en het ruimtelijk ordeningsrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 93-180

## **m.**

- M. MAES, "Wet Breyne. Knelpunten bij de toepassing", *NjW* 2008, 50-73
- A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VAN DE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch administratief recht*, Mechelen, Kluwer, 2002, 1130 p.

A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VANDE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch administratief recht*, Mechelen, Kluwer, 2009, 1277 p.

B. MEGANCK, “Zeggenschap over de zaak brengt de verplichting tot herstel mee”, (noot onder Cass. 21 februari 2006), *RABG* 2006, 953-956

T. MALFAIT, “Nietige koopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest”, *NjW* 2009, 387-392

T. MALFAIT en L. KERKSTOEL, “Nietigheid van de verkoopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest: mind the gap”, *RABG* 2010, 1137-1140

B. MEGANCK, “Zeggenschap over de zaak brengt verplichting tot herstel mee”, (noot bij Cass. 21 februari 2006), *RABG* 2006, 953-956

D. MEULEMANS en M. DE BRABANDER, “Gevolgen van de gewijzigde Notariswet voor de notariële akten inzake huur” *T. Huur* 2000, 41-56

D. MICHIELS, “De praktische gevolgen voor de notarissenpraktijk van de nieuwe, geldende stedenbouwreglementering in Vlaanderen”, in P. FLAMEY, J. GYSELS (eds.), *Milieurecht in de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, 5-31

S. MOSSELMANS, “Stilzwijgende berusting en de openbare orde”, (noot onder Cass. 25 april 2002), *P&B* 2002, 113-115

S. MOSSELMANS, “Artikel 12 Ger. W.”, in X, *Gerechtelijk Recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 1-8

M. MUYLE, “De vruchtgebruiker en het misdrijf van instandhouding”, (noot bij Cass. 21 februari 2006), *T. Not.* 2007, 272-278

M. MUYLLE en E. WILLEMS, “De bouwovertreiding en de overdracht van een onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat”, *Not.Fisc.M.* 2009, 3-33.

## **n.**

J. NEUTS, noot onder R.v.St. 25 april 2006, nr. 157.903, *TBP* 2007, 605-606

W. NEVEN, J. DE PAUW, B. GORZA, N. BROEKAERT, A. SAPSALIS, L. ROWIES, “Handleiding voor de projectontwikkelaar”, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., 483 p.

E. NORDIN, “De aard van de aansprakelijkheid van de notaris bij een onderhandse akte en bij een authentieke akte”, (noot onder Cass. 23 oktober 2008), *RW* 2009-10, 1351-1352

J. NYCKEES, “Art. 1719-1720 BW”, in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 1-16

J. NYCKEES, “Art. 1729 BW”, in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 1-6

## **O.**

L. OLIVIER EN J. YPERSELE, *La Vente et le droit de l'urbanisme wallon et bruxellois*, Waterloo, Kluwer, 2011, 123 p.

F. ONCLIN, "L'influence de l'annulation d'un permis de lotir sur la validité de la vente immobilière", (noot onder Cass. 6 februari 2009), *TBBR* 2012, 169-175

I. OPDEBEEK EN J. GORIS, "Termijnen in het bestuursrecht in het algemeen en in het Gemeente- en Provinciedecreet in het bijzonder", *T. Gem.* 2007, 99-110

## **P.**

A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *A.P.R.*, Brussel, Larcier, 1971, p.

V. PAUWELS, "Les informations urbanistiques préalables au compromis de Vente. 'Un acquéreur averti en vaut deux'", in X, *Vente immobilière : la phase préalable et ses écueils*, Mechelen, Kluwer, 2012, 61-104

B. PEETERS, "De verhouding tussen openbare diensten en hun gebruikers: een contractuele of reglementaire relatie?", *R.W.* 1990-91, 137-148

W. PINTENS, B. VAN DER MEERSCH EN K. VAN WINCKELEN, *Inleiding tot het familiaal vermogensrecht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2002, 997 p.

C. PLUGERS, "Informatie-uitwisselingen tussen gemeenten en notarissen op basis van het modelformulier vastgoedinformatie: wat is het waard?", *Bb.&B* 2005, 41-51

P. POPELIER, *Toepassing van de tijd in de wet*, in *APR*, Antwerpen, Kluwer, 1999, 215 p.

P. POPELIER, "Tien stellingen over wetsevaluatie", *TVW* 2004, 200-217

M. PUELINCKX-COENE, J. VERSTRAETE, N. GEELHAND EN I. VERHAERT, "Erfenissen. Overzicht van rechtspraak (1996-2004)", *TPR* 2005-2, 449-744

M. PUELINCKX-COENE, R. BARBAIX EN N. GEELHAND, "Giften. Overzicht van rechtspraak (2009-2011)", *TPR* 2013-1, 175-946

## **R.**

W. RASSCHAERT, "Over de aansprakelijkheid van de overheid bij het afleveren van een foutief stedenbouwkundig attest en de mogelijkheid om een vergunning alsnog te weigeren na het afleveren van een gunstig attest", (noot onder Gent 22 december 2002), *TROS* 2003, 377-383

W. RASSCHAERT, "Het derdenverzet tegen herstelmaatregelen: a bridge too far", *TROS* 2004, p. 282-284

W. RASSCHAERT EN J. BELEYN, "Het vergunningenregister, een opfrissing...", *T.R.O.S.* 2006, 285-295

W. RASSCHAERT EN J. BELEYN, "Over het vermoeden van vergunning en het louter declaratief karakter van de vermelding ervan in het vergunningenregister", (noot onder Cass. 13 december 2005), *TROS* 2006, 354-358

W. RASSCHAERT, "Onteigening en rooilijnplannen", in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES, *Handboek Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, 565-590

W. RASSCHAERT, T. BEELEN en F. HAENTJENS, "Het vergunningen- en plannenregister in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening", *T.R.O.S.* 2011, 228-248

H. REGHIF, "L'action en justice", in D. MOUGENOT (ed.), *Droit judiciaire. Commentaire pratique*, Waterloo, Kluwer, losbl., I.1.1-III.1.5

B. ROELANDTS, "Zonevreemd bouwen en exploiteren", in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE, *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2004, 729-793

B. ROELANDTS en H. VAN LANDEGHEM, "Staking van onderhouds- en instandhoudingswerken aan illegale gebouwen: kleine werken, grote vragen", *TROS* 2008, 181-201

B. ROELANDTS en P.J. DEFOORT, "Ruimtelijke ordening anno 2009: nieuwe regels, nieuwe vragen", *TROS* 2009, 71-207

B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, "Eerste reparaties aan de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening", *TROS* 2011, 5-35

J. RONSE, *Algemeen deel van het vennootschapsrecht*, Leuven, Acco, 1975, 530 p.

J. RONSE, K. VAN HULLE, J.M. NELISSEN en B. BRUYSTEGEM, "Vennootschappen. Overzicht van rechtspraak (1968-1977)", *TPR* 1978-2-3, 681-970

J. RONSE, L. DE WILDE, A. CLAEYS en I. MALLEMS, *Schade en schadeloosstelling*, I, in A.P.R., Gent, Story-scientia, 1984, 411 p.

J. ROODHOOFT, "Nietigheid", in J. ROODHOOFT (ed.), *Bestendig handboek verbintenissenrecht*, Mechelen, Kluwer, losbl., II.4, 99-115

M. ROOSEMONT, "Regularisatie na een afbraakvonnis", (noot onder RvS 28 juni 2007, nr. 172.870, *Philips*), *TROS* 2008, 22-27

D. RYCKBOST, "Bijsturing van het Decreet betreffende de bodemsanering", *TMR* 1998, 334-352

D. RYCKBOST, "De weerslag van het Vlaams Bodemsaneringsdecreet op het contractenrecht", in X, *Overeenkomstenrecht. XXVste Postuniversitaire Cyclus Willy Delva 1999-2000*, Antwerpen, Kluwer, 2000, 35-114

## **S.**

I. SAMOY en D. LEROY, "De sanctionering van de laattijdige mededeling van een blanco bodemattest bij de verkoop van een onroerend goed: niet het Hof van Cassatie in zijn arrest van 24 juni 2010 maar de Vlaamse decreetgever moet "saneren!", in D. D'HOOGE, K. DEKETELAERE en A.M. DRAYE (eds.), *Liber amicorum Marc Boes*, Brugge, Die Keure, 2011, 163-176

F. SCHRAM, "Informatieverplichtingen van de overheid tegenover het publiek", in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (ed.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2004, 655-709

F. SCHRAM, "Informatieverplichtingen van de overheid tegenover het publiek", in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, 711-783

G. SCHRANS, "De progressieve totstandkoming der contracten", *TPR* 1984, 1-32

L. SCHUERMANS, A. VAN OEVELEN, CHR. PERSYN, PH. ERNST en J.L. SCHUERMANS, "Onrechtmatige daad. Schade en Schadeloosstelling. Overzicht van rechtspraak (1983-1992)", *TPR* 1994-2, 933-1529

L. SCHUERMANS, *Grondslagen van het Belgisch verzekeringsrecht*, Antwerpen-Groningen, Intersentia, 2001, 603 p.

D. SIMOENS, "Een illegale opgestelde caravan moogt u niet beschadigen", (noot onder Cass. 2 april 1998), *TBBR* 1999, 253-255

R. SLABBINCK, "Gevolgen van de laattijdige mededeling van een bodemattest bij de overdracht van grond. De laattijdige mededeling van een *blanco* bodemattest toch 'sanctioneerbaar'", (noot onder Gent 20 oktober 2004), *RABG* 2006, 51-55

C. SLUYTS, "Art. 883 B.W.", in M. COENE, W. PINTENS en A. VASTERSAVENDTS, *Erfenissen, schenkingen en testamenten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, 18p.

S. SNAET en B. VAN OPSTAL, "Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalschafting en het recht van voorkoop", *T. Not.* 2000, 322-376

S. SNAET, "Het recht van voorkoop en de regels inzake informatievervalschafting in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening", *Notarius* 2000, 41-61

J. SPREUTELS, concl. bij Cass. 14 mei 2003, [www.cass.be](http://www.cass.be), z.p.

B. SPRIET, "(De)cumul van strafrechtelijke verantwoordelijkheid van rechtspersonen en natuurlijke persoon - Retroactiviteit van de decumulbepaling voor de natuurlijke persoon", (noot onder Gent 14 januari 2000), *T. Straf.* 2000, 223-226

R. STEENNOT, "Aankoopbelofte tegenover een vastgoedmakelaar", (noot onder Antwerpen 3 maart 2008), *NjW* 2008, 739

S. STIJNS, *De gerechtelijke en de buitengerechtelijke ontbinding van de overeenkomst*, Antwerpen, Maklu, 1994, 706 p.

S. STIJNS, "De opschortende voorwaarde in de onroerende koop: de notariële praktijk tegen het licht gehouden van de recente rechtspraak en rechtsleer", *Not. Fisc. M.* 2008, 77-102

S. STIJNS, B. TILLEMANS, W. GOOSSENS, B. KOHL, E. SWAENEPOL en K. WILLEMS, "Bijzondere overeenkomsten: koop en aanneming. Overzicht van rechtspraak (1999-2006)", *TPR* 2008-4, 1411-1742

G. SUETENS-BOURGEOIS, "De onteigeningsvergoedingen", *RW* 1973-74, klm. 2092-2030, nr. 30;

G. SUETENS-BOURGEOIS, "Onteigening", *RW* 1987-88, p. 70, nr. 19

## **t.**

P. THION, "Kwalificatie van oorzaak en voorwerp van de vordering", *NjW* 2003, 726-734

J. THUENIS, "Artikel 159 G.W." in P. LEMMENS, D. VAN HEUVEN, J. VELAERS en L. WALLEYN (eds.), *Publiek procesrecht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer, I. Grondwet*, Mechelen, Kluwer, losbl., 1-33

B. TILLEMANS, "Volmacht en sterkmaking bij oprichting van vennootschappen", *Not. Fisc. M.* 2004, 99-129

R. TIMMERMANS, *Dwaling en bedrog bij koop en verkoop van onroerend goed*, Mechelen, Kluwer, 2007, 604 p.

K. TROCH, "De notariële informatie- en raadgegingsverplichting revisited", *T.B.B.R.* 1999, 287-302

## **u.**

J. UYTENDENHOUWEN, "Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten", *T. Huur* 2002, 75-88

K. UYTERHOEVEN, "De Wet Breyne", in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., 45 p.

K. UYTENDENHOUWEN, "Bouwen en contractenrecht", in DE KETELAERE, K. (ed.), *Handboek Bouwrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2004, 1093 p.

## **v.**

L. VALCKENBORGH, "Het recht op en de bekrachtiging van de relatieve nietigheid van de woningbouwovereenkomst wegens schending van artikel 7 van de Wet-Breyne", (noot onder Kh. Dendermonde 1 april 2013 ), *TBBR* 2013, 258-268.

F. VAN ACKER, "Mededeling van documenten en informatieverplichtingen", in P. VANSANT, V. TOLLENAERE, I. LEENDERS, J. VERKEST, F. VAN ACKER, A. DESMET, J. VAN DEN BERGHE, P. VAN ASSCHE, K. VANHERCK (eds.), *Zakboekje ruimtelijke ordening 2012*, Mechelen, Kluwer, 2011, 586-600

C. VANACKERE, "De overeenkomst. Definitie, soorten en basisbeginselen", J. ROODHOOFT (ed.), *Bestendig Handboek Verbintenissen*, Mechelen, Kluwer, losbl., II.4-14

C. VAN CAEKENBERG en B. DE WINTER, "Absolute nietigheid voor aannemingsovereenkomsten voor werken zonder de nodige vergunning", (noot onder Gent 26 november 2004), *RABG* 2007, 630-633

T. VAN CAUTER, "Implicaties van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor de kopers van een bouwwerk met een stedenbouwkundig misdrijf", *TVV* 2009, 2-13

S. VAN CROMBRUGGE, *De grondregels van het Belgisch fiscaal recht*, Kalmthout, Biblo, 2002, 63 p.

M. VAN DAMME, "Van organieke (stedenbouw)wet van 29 maart 1962 naar ruimtelijkeorderingsdecreet van 18 mei 1999: een beknopt historisch overzicht", in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, 3-28

- M. VAN DAMME en F. DE KEGEL, *Intrekking van de administratieve rechtshandeling*, Brugge, Die Keure, 1994, 134 p.
- J. VANDE LANOTTE en G. GOEDERTIER, *Inleiding tot het publiek recht. Deel 2. Overzicht publiek recht*, Brugge, Die Keure, 2001, 1291p.
- J. VANDE LANOTTE en G. GOEDERTIER, *Inleiding tot het publiek recht. Deel 2. Overzicht publiek recht*, Brugge, Die Keure, 2003, 1402 p.
- J. VANDE LANOTTE en G. GOEDERTIER, *Inleiding tot het publiek recht. Deel 2. Overzicht publiek recht*, Brugge, Die Keure, 2010, 1530 p.
- B. VAN DEN BERGHE, "De informatieplicht van de aannemer", (noot onder Antwerpen 15 september 2008), *RW* 2010-11, 238-242
- B. VAN DEN BERGH, "De (terugwerkende kracht van de) rechtsgevolgen na gerechtelijke ontbinding wegens wanprestatie: confectie of maatwerk?", (noot onder Cass. 8 februari 2010), *RW* 2011-2012, 648-652
- J. VAN DEN BERGHE, "Dwangmaatregelen", in P. VANSANT, V. TOLLENAERE, I. LEENDERS, J. VERKEST, F. VAN ACKER, A. DESMET, J. VAN DE BERGHE en P. VAN ASSCHE, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 892 p.
- J. VAN DEN BERGHE, "Vervolging en bestraffing", in I. LEENDERS, V. DE ROECK, J. VERKEST, A. DESMET, V. TOLLENAERE, J. VAN DE BERGHE, F. VAN ACKER, P. VANSANT, *Zakboekje ruimtelijke ordening* 2009, Mechelen, Kluwer, 2008, 842 p.
- J. VAN DEN BERGHE, "Vervolging en bestraffing", in P. VANSANT, V. TOLLENAERE, I. LEENDERS, J. VERKEST, F. VAN ACKER, A. DESMET, J. VAN DE BERGHE en P. VAN ASSCHE, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 892 p.
- A. VAN DEN BOSSCHE, "Hoe kent men het bos", (noot onder Antwerpen 30 oktober 2006), *Not.Fisc.M.* 2007, 58-65
- A. VAN DEN BOSSCHE, "Onderzoeks- en informatieplicht van de notaris, een te nuanceren opdracht", *R.W.* 2007-08, 627-630
- P. VAN DEN EYNDE, "La vente sous condition suspensive", *Rec. gen. enr. not.* 2007, nr. 25.802, 205-213.
- P. VANDEN HEEDE, "Hoe homogeen zijn homogene bevoegdheidspakketten?", (noot onder GwH 28 oktober 2004), *RW* 2004-2005, 1215-1216
- C. VAN DEN WYNGAERT, *Strafrecht en strafprocesrecht in hoofdlijnen*, I, Antwerpen, Maklu, 1999, 444 p.
- C. VAN DEN WYNGAERT, *Strafrecht, Strafprocesrecht & Internationaal strafrecht in hoofdlijnen*, Antwerpen, Maklu, 2003, 1191 p.
- A. VANDEPLAS, "Over de raming van de vermogensvoordelen", (noot onder Cass. 14 december 1994), *RW* 1997-1998, 850



- A. VANDEPLAS, "De verbeurdverklaring van vermogensvoordelen en winsten", (noot onder Cass. 18 februari 1997, *RW* 1997-1998, 301
- R. VAN DE PUTTE, *De overeenkomst. Haar ontstaan, haar uitvoering en verwijdering, haar bewijs*, Brussel, Larcier, 1977, 462 p.
- R. VAN DE PUTTE, *Overeenkomsten. Deel 2. Bijzondere overeenkomsten: Verkoop, Bewaarggeving, borgstelling*, in X, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Deel X, Antwerpen, Standaard Wetenschappelijke uitgeverij, 1981, 303 p.
- T. VANDER BEKEN, "De aansprakelijkheid van rechtspersonen en de noodtoestand in het milieustrafrecht", *AJT* 2001-02, 304-306
- A. VANDERHAEGHEN, "Burgerlijke aspecten van Stedenbouw. Overtredingen begaan door de huurder", *Huur* 2009, 118-126
- D. VANDERMEERSCH, concl. bij Cass. 27 september 2006, [www.cass.be](http://www.cass.be), z.p.
- N. VAN DE SYPE, "Over de nietigheid van de overeenkomst met een ongeoorloofd voorwerp", (noot onder Rb. Leuven 11 juni 2008), *RABG* 2009, 1374-1377
- W. VANDEVYVERE, "Van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening tot de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in 2009", in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, 31-59
- S. VANDROMME, "De rechter moet kosten van drugshandel niet verrekenen bij verbeurdverklaring", *Juristenkrant* 2006, afl. 138, 4
- T. VANDROMME, "De gevolgen voor de huurovereenkomst bij inbreuken op de gewestelijke woningkwaliteitsnormen: botst de Vlaamse Wooncode met het gemene huurrecht", *Huur* 2009, p. 104-108
- T. VANDROMME, "Verhuur van krotwoningen (inbreuken op de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet)", in X, *Strafrecht en strafvoordering. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 1-53
- W. VAN EECKHOUT, "«Gezag» in de cassatierechtspraak. Een kwestie van bewijs, interpretatie en kwalificatie", *NjW* 2005, 2-17
- R. VAN EESTER, "De informatieplicht op grond van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) bij het opstellen van een onderhandse verkoopovereenkomst", (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *Not. Fisc. M.* 2009, 186-192
- W. VAN GERVEN, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2006, 728 p.
- G. VAN HAEGENBERG, "Een onderzoek naar de draagwijdte van de publiciteitsmaatregelen opgelegd door artikel 72 Decreet Ruimtelijke Ordening", *TROS* 1998, 397-407
- K. VAN HENDE, "Het as-builtattest: nieuwe aansprakelijkheden voor bouwheer, notaris en/of architect?", in K. DEKETELAERE, *Jaarboek Milieurecht 2009*, in *Milieurechtstandpunten*, Brugge, Die Keure, 2010, 57-108

D. VAN HEUVEN, "Contracten (retroactief) vernietigbaar wegens dwaling na vernietigingsarrest Raad van State?", (noot onder Cass. 6 februari 2009), *T. Gem.* 2010, 132-133

G. VAN HOORICK, "Ruimtelijke ordening", in *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 2*, Brugge, Die Keure, 2003, 57-139

G. VAN HOORICK, "Bouwmisdrijven in de notariële praktijk", in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 6*, Brugge, Die Keure, 2005, 77-118

G. VAN HOORICK, "Recente ontwikkelingen in het Vlaams natuurbeschermings- en ruimtelijkordeningsrecht" in K. DEKETELAERE (ed.), *Jaarboek Milieurecht 2005-2006*, Brugge, Die Keure, 2007, 169-181

G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, 372 p.

G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, 556 p.

G. VAN HOORICK, "Het oogmerk van algemeen nut en de voorafgaandelijke en billijke schadeloosstelling bij onteigening", *CDPK* 2007, 39-54

G. VAN HOORICK, "Notarieel administratief recht: bodemsanering", in X, *Rechtskroniek voor het notariaat. Deel 14*, Brugge, Die Keure, 2009, 42-52

G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje Ruimtelijke Ordeing 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 392 p.

G. VAN HOORICK en K. BEKÉ, "Rooilijnplannen: een uniforme toepassing en transparante wetgeving", *RW* 2009-10, 986-992

G. VAN HOORICK, "Ruimtelijke ordening: stand van zaken met betrekking tot de informatieverplichtingen en het recht van voorkoop", in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 17*, Brugge, Die Keure, 2010, 109-142

G. VAN HOORICK, *Handboek ruimtelijk bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2011, 344 p.

G. VAN HOORICK, "Een minder bekende wetgeving met betrekking tot het buitengebied: het Bosdecreet", in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 19*, Brugge, Die Keure, 2011, 47-76

G. VAN HOORICK en F. HAENTJENS, "De wederrechtelijke oprichting van een surfclub: in vogelvlucht door het handhavingslandschap", (noot bij Antwerpen 8 juni 2011), *TBO* 2012, 117-124

G. VAN HOORICK, "Sectoraal milieurecht", in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN, *Het onroerend goed in de praktijk*, Kluwer, Mechelen, losbl, Deel VIbis.A.4, 107-212

P. VANLERSBERGHE, "Het belang als toelaatbaarheidsvereiste voor het instellen van tussenvorderingen", in M.L. STORME en P. TAELEMAN (eds.), *Het proces in meervoud*, Brussel, Kluwer, 1997, 51-76

P. VANLERSBERGHE, "Belang en hoedanigheid: ontvankelijkheidsvereisten van de vordering", (noot onder Cass. 26 februari 2004), *RABG* 2004, 615-617

- P. VANLERSBERGHE, "Artikel 17 Ger. W.", in P. DEPUYDT, B. ALLEMEERSCH, D. LINDEMANS en S. RAES, *Gerechtelijk recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, losbl., Deel I, Hoofdst. II, 1-67
- P. VANLERSBERGHE, "Artikel 18 Ger. W.", in P. DEPUYDT, B. ALLEMEERSCH, D. LINDEMANS en S. RAES, *Gerechtelijk recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, losbl., Deel I, Hoofdst. II, 1-42
- G. VAN MALDEREN en J. DEENE, "Voorwerp", in J. ROODHOOFT (ed.), *Bestendig Handboek Verbintenissenrecht*, Mechelen, Kluwer, losbl., II.4, 80-86b
- P. VAN MELKEBEKE, "Registratieverplichting", in F. WERDEFROY m.m.v. W. KNOPS, P. VAN MELKEBEKE, E. VAN TRICHT, E. SPRUYT, J. RUYSEVELDT en J. ESPEEL, *Registratierechten 2006-2007*, Mechelen, Kluwer, 2007, 696 p.
- F. VAN NUFFEL, "De beslagrechter en de herstelmaatregelen inzake stedenbouw", (noot onder Gent 5 februari 2002), *RW* 2003-2004, 107-109
- A. VAN OEVELEN, "De weerslag van het Vlaamse Bodemsaneringsdecreet op overeenkomsten tot toekenning van een eigendoms- of gebruiksrecht op al dan niet bebouwde gronden", in X, *Het decreet betreffende de bodemsanering*, in *Milieurechtstandpunten*, Brugge, Die Keure, 1995, 159-192
- A. VAN OEVELEN, "Hoofddijnen in de ontwikkeling van het algemene verbintenissen- en overeenkomstenrecht 1964-2000", *TPR* 2001, 313-355
- A. VAN OEVELEN, "De burgerrechtelijke en bestuursrechtelijke regeling van de woningkwaliteit in de federale en de Vlaamse regelgeving", *RW* 2002-2003, 1401-1419
- A. VAN OEVELEN, "De contractuele versus de reglementaire rechtsverhouding tussen openbare nutsbedrijven en hun gebruikers, en de rechterlijke toetsing van de in die rechtsverhouding gehanteerde exoneratieclausules", (noot onder Cass. 4 december 2000), *R.W.* 2002-03, 1578-1583
- A. VAN OEVELEN, "De nietigheid van de overeenkomst", in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, IV. *Commentaar verbintenissenrecht, Titel II. Contractenrecht*, Hfdst. IV, Mechelen, Kluwer, losbl., 1-32.
- A. VAN OEVELEN, G. JOCQUÉ, C. PERSYN, B. DE TEMMERMAN, "Onrechtmatige daad: schade en schadeloosstelling. Overzicht van rechtspraak (1993-2006)", *TPR* 2007-2, 933-1529
- A. VAN OEVELEN, "Het algemeen juridisch kader van de onteigeningsvergoeding", in R. PALMANS en S. VERBIST (eds.), *De onteigeningsvergoeding – het juridisch regime*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2009, 1-33
- A. VAN OEVELEN, B. CATTOIR, A. COLPAERT, M. VAN LOON, R. VINCKX, L. VAN VALKENBORGH, "De nietigheid van overeenkomsten wegens strijdigheid met de openbare orde of de goede zeden: algemene beginselen en een grondslagenonderzoek", *TPR* 2011-4, 1355-1420
- A. VAN OEVELEN, "Gevolgen van de nietigverklaring van een woninghuurovereenkomst wegens de niet-naleving van de gewestelijke kwaliteitsnormen", (noot bij Cass. 21 november 2011), *RW* 2012-13, 986-990

- A. VAN OEVELEN, "Staat de rechtsgeldigheid van opeenvolgende wederzijdse verkoop- en aankoopbelofte op de helling ?", (noot onder Antwerpen 14 oktober 2013), te verschijnen in *T. Not.*
- P. VAN OMMESLAGHE, "De opschortende voorwaarde: goede en slechte gebruiken in de praktijk", *Not.Fis.M.* 2012, 106-115
- P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations*, I, Brussel, Bruylant, 2010, ??? p.
- B. VAN OPSTAL, "Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak", in B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, 411-446
- M. VAN QUICKENBORNE, "Libres propos sur la défaillance de la condition suspensive", (noot onder Cass. 25 mei 2007), *RCJB* 2009, 292-324
- C. VAN REEPINGHEN, *Verslag over de gerechtelijke hervorming*, Brussel, 1964, 543 p.
- P. VANSANT, "Het in-rem karakter van de herstelmaatregelen en de niet-eigenaar", (noot onder Antwerpen 19 december 1996), *TMR* 1999, 471-475
- P. VANSANT, "De aansprakelijkheid van aannemers in het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en het nieuwe decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening", *TROS* 1999, 65-84
- P. VANSANT, "Enkele aandachtspunten in verband met de aansprakelijkheid van architect en het decreet op de ruimtelijke ordening", *TROS* 2000, 3-8
- P. VANSANT, "De uitvoering van de herstelmaatregel door de veroordeelde niet-eigenaar", *TMR* 2000, 374-386
- P. VANSANT, "Over de irrelevantie van administratieve procedures bij de beslissing over straf en herstel", (noot onder Cass. 11 december 2001), *TMR* 2001, 247-250
- P. VANSANT, "Over de mogelijkheid tot het instellen van derdenverzet tegen de beslissing over de herstelmaatregel door de niet in het geding betrokken derde", (noot Cass. onder 5 juni 2001), *TMR* 2001, 300-303
- P. VANSANT, "Het misdrijf van instandhouding en de oprichters van de wederrechtelijke constructie", (noot onder Cass. 4 februari 2003), *TBO* 2004, 40-42
- P. VANSANT, *De herstelmaatregel in het Vlaams decreet ruimtelijke ordening*, in *Recht en praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2006, 525 p.
- P. VANSANT, "Uitvoering van gerechtelijke uitspraken" in P. VANSANT, V. TOLLENAERE, I. LEENDERS, J. VERKEST, F. VAN ACKER, A. DESMET, J. VAN DE BERGHE en P. VAN ASSCHE, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 892 p.
- P. VANSANT, "Bemiddeling en minnelijke schikking", in G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje ruimtelijke ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 892 p.
- P. VANSANT, "De herstelmaatregelen" in P. VANSANT, V. TOLLENAERE, I. LEENDERS, J. VERKEST, F. VAN ACKER, A. DESMET, J. VAN DE BERGHE en P. VAN ASSCHE, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 892 p.

P. VANSANT, "Handhaving en regularisatieaanvraag", in G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VANAKCER, *Handhavingszakboekje ruimtelijke ordening* 2010, Mechelen, Kluwer, 2009, 892 p.

P. VANSANT en B. NELISSEN, "Ook de buurman heeft rechten", *TMR* 2010, 2-22

P. VANSANT, *De herstelmaatregel in het Vlaamse Decreet Ruimtelijke Ordening*, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS, R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., XV.J, 662 p.

J. VANSTEENE, "Bijzondere informatieplicht makelaar al in 61 gemeenten", *Vastgoed info* 2008, afl. 18, 4-7

Th. VAN SINAY, "Schiet (niet) op de pianist. Enkele bedenkingen over notariële aansprakelijkheid en mogelijke lacunes in informatieverplichtingen omtrent onroerende goederen", *TBBR* 2003, 684-703

E. VAN TRICHT, "Toevoeging is niet gelijk aan aanhechting!", *Registratierechten* 2006-2007, afl. 3, 7-10

A.A. VAN VELTEN, *Privaatrechtelijke aspecten van onroerend goed*, Deventer, Kluwer, 2012, 773 p.

M. VANWIJCK-ALEXANDRE EN P. WÉRY, *Le processus de formation du contrat*, Brussel, Larcier, 2004, 377 p.

A. VERBEKEN en K. VANHOVE, *Breyne Sans Gêne*, Larcier, 2003, 130 p.

R. VEKEMAN, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw*, in *Recht en praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2004, 656 p.

R. VEKEMAN, "Vermelding in het vergunningenregister en annulatieberoep bij de Raad van State", (noot onder R.v.St. 25 april 2006, nr. 157.903), *T. Gem.* 2007, 80-81

L.M. VENY en N. DE VOS, "De Vlaamse regelgeving inzake het Grond- en Pandenbeleid, een "vergiftigd sociaal geschenk?"", in X, *Rechtskroniek voor het notariaat. Deel 17*, Brugge, Die Keure, 2010, 57-108

A. VERBEKEN en K. VANHOVE, *Breyne Sans Gêne*, Brussel, Larcier, 2003, 130 p.

S. VERBIST, "Kroniek van het onteigeningsrecht (2000-2005)", *TBO* 2006, 78-107; S. VERBIST, *Administratiefrechtelijke aspecten inzake onteigeningen*, Brussel, Larcier, 2004, 78 p.

S. VERBIST, "Het Bodemdecreet en de overdracht van onroerende goederen", in Centrum voor beroepsvervolmaking in de rechten (ed.), *CBR Jaarboek 2007-2008*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2008, 379-410

J. VERLINDEN, "Het belang als ontvankelijkheidsvereiste voor de rechtsvordering (Art. 17 en 18 Gerechtelijk Wetboek)", *Jura Falc.* 1987-88, 19-59

V. VERLINDEN, "Wat met de wet. De impact van kabinet en parlement op de kwaliteit van de Vlaamse regelgeving", *TVW* 2010, 3-17

L. VOET en A. KEIRSE, "Hoe de koop van een woning te reguleren: zeker weten?!", *TPR* 2011-2, 181-267

L. VOET en A. KEIRSE, "Koop van onroerend goed in België, Nederland en Frankrijk. Nood aan professionele begeleiding", *TBBR* 2012, 24-36

## **W.**

K. WAGNER, "Commentaar bij art. 1022 Ger. W.", in X, *Gerechtelijk recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 1-50

K. WAGNER, *Derdenverzet*, in APR, Mechelen, Kluwer, 2004, 1-111

P. WELTERS, "De notariële akte van hypothecair krediet en het decreet ruimtelijke ordening", *T. Fin. R.* 2001, 76-81

O. WERY, "Le caractère juste et préalable de l'indemnité d'expropriation: mythe ou réalité?" (noot onder Cour const. du Grande-Duché de Luxembourg), *T. Vred.* 2009, 493-499

P. WERY, *Droit des obligations - Volume 1. Théorie générale du contrat*, in *Précis de la Faculté de droit de l'Université catholique de Louvain*, Brussel, Larcier, 2011, 928 p.

W. WILMS, "Het recht op informatie in het verbintenissenrecht. Een grondslagenonderzoek", *R.W.* 1980-81, 489-520

J. WOUTERS en M. DENEFF, "Art. 1 W. Venn", in H. BRAECKMANS, K. GEENS en E. WYMEERSCH (eds.), *Vennootschappen en verenigingen. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 58 p.

T. WUYTS, "De koop-verkoop van onroerende goederen waar een beschermde persoon bij betrokken is. Knelpunten en praktische oplossingen", *TBO* 2006, 134-154

S. WYCKAERT, "De stedenbouwkundige regularisatie(vergunning): algemene beginselen", *TROS* 2003, 305-320

## **X.**

X, *Publiekrecht. De doorwerking van het publiekrecht in het privaatrecht*, in *Postuniversitaire Cyclus Willy Delva 1996-1997*, Gent, Mys & Breesch, 1997, 578 p.

X, noot onder Cass. 6 februari 2007, *T. Straf.* 2007, 315

X, "Aangekochte bouwgrond foetsie na bestemmingswijziging: verborgen gebrek of niet", (noot onder Rb. Gent 5 juni 2007), *TOO* 2012, 118-11

X, "Regularisatie na afbraakvonnis: RvVb zet deur op kier", (noot onder RvVB 3 juli 2012) *TOO* 2013, 114-115

# INLEIDING

1. Een aannemer krijgt bij de oprichting van een appartementsgebouw bijkomende werken opgedragen van een koper. De stedenbouwkundige vergunning tot oprichting van het appartementsgebouw wordt echter door de Raad van State vernietigd. Wanneer de aannemer de koper op plan dagvaardt in betaling van zijn openstaande facturen, die betrekking hadden op de bijkomende werken, wordt zijn vordering afgewezen als niet-ontvankelijk. Volgens de rechter was de aanspraak van de aannemer er immers op gericht het bouw misdrijf als ongeoorloofde situatie te behouden. De vordering van de aannemer was derhalve strijdig met de openbare orde en dus niet-ontvankelijk<sup>1</sup>.

Een zomerhuisje wordt opgericht zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning. Nadat het zomerhuisje afbrandt, verhaalt de eigenaar de geleden schade op de aannemer die ervoor aansprakelijk is. De rechter verklaart de vordering ontvankelijk en is van oordeel dat de eigenaar gerechtigd is op schadevergoeding. Het gegeven dat het thuis werd opgericht zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning, heeft volgens de rechter niet tot gevolg dat het belang van de eigenaar onrechtmatig zou zijn<sup>2</sup>.

Een onderhandse akte, opgesteld met tussenkomst van een notaris en op zijn briefhoofd, voldoet niet in alle opzichten aan de bepalingen i.v.m. de informatieverplichtingen die voorgeschreven werden door het (oude) Decreet ruimtelijke ordening 1999. De akte maakt immers enkel melding van (1) (oud) artikel 99 Decreet ruimtelijke ordening 1999, (2) de verklaring van de verkoper dat alle door hem opgerichte constructies vergund werden en dat er geen stedenbouwkundige inbreuken waren vastgesteld en (3) dat op het ogenblik van ondertekening niet voldaan was aan de informatieverplichtingen. De rechter verklaarde de overeenkomst, op grond van (oud) artikel 162 Decreet ruimtelijke ordening 1999 nietig<sup>3</sup>.

Een aantal percelen maken het voorwerp uit van een verkavelingsvergunning. Lange tijd nadien wordt de verkavelingsvergunning door de Raad van State vernietigd. Aangezien dergelijk arrest bekleed is met een gezag van gewijsde erga omnes en terugwerkende kracht heeft, wordt de vernietigde beslissing in de regel geacht nooit te hebben bestaan en worden de partijen teruggeplaatst in de toestand van vóór de vernietiging. Dergelijke vernietiging kan een dwaling over de essentiële eigenschappen van de zaak inhouden omdat die eigenschappen retroactief, wegens de vernietiging van een administratieve beslissing, niet bestonden op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst tot aankoop van de zaak<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Gent 29 mei 2009, *R.W.* 2011-2012, 743, noot F. HAENTJENS.

<sup>2</sup> Antwerpen 15 oktober 2008, 2007/AR/2650, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>3</sup> Rb. Turnhout 11 februari 2008, *Not.Fisc.M.* 2009, 183, noot R. VAN EESTER, *TMR* 2009, 279, noot F. HAENTJENS. Dit vonnis werd bevestigd bij arrest van 29 juni 2009 van het Hof van Beroep te Antwerpen, 1<sup>e</sup> Kamer, inzake 2008/AR/778 (zie [www.cass.be](http://www.cass.be)).

<sup>4</sup> Cass. 6 februari 2009, C.08.0296.N, [www.cass.be](http://www.cass.be), *RW* 2010-2011, 1601, *T. Gem.* 2010, 131, noot D. VAN HEUVEN, *TBBR* 2012, 166, noot F. ONCLIN.

2. De hierboven besproken casussen zijn slechts enkele voorbeelden die aantonen dat het ruimtelijk ordeningsrecht een verregaande invloed kan uitoefenen op het privaatrecht, zoals bv. koop-, huur- en aannemingsovereenkomsten. Tot die conclusie was ik reeds gekomen in mijn masterproef “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”<sup>5</sup> in de opleiding *Master in het milieurecht* (academiejaar 2007-2008). Die masterproef werd nadien gepubliceerd in het *Tijdschrift voor Milieurecht*<sup>6</sup> en was meteen ook de aanleiding tot dit doctoraatsonderzoek dat een verdere en diepgaande uitwerking ervan beoogt en waarin de impact van het ruimtelijk ordeningsrecht op de totstandkoming en de uitvoering van privaatrechtelijke overeenkomsten wordt onderzocht.

3. Een kort overzicht geeft aan op welke wijze die invloed zich manifesteert.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>7</sup> legt bij bepaalde overeenkomsten (huurovereenkomsten, koopverkoopovereenkomsten, enz.) aan de contractspartijen – en een aantal bijzondere beroepscategorieën (zoals bv. notarissen en vastgoedmakelaars) – specifieke informatieverplichtingen op. Die hebben (voornamelijk) als bedoeling de medecontractant op afdoende wijze in te lichten over het stedenbouwkundige statuut van het onroerend goed. Niet-naleving van deze verplichtingen wordt gesanctioneerd, enerzijds strafrechtelijk<sup>8</sup> en anderzijds met een specifieke nietigheidsvordering<sup>9</sup>.

Iedere privaatrechtelijke overeenkomst vereist, als geldigheidsvereiste, een bepaald voorwerp, een geoorloofde oorzaak, een toestemming en bekwaamheid<sup>10</sup>. Ook deze algemene geldigheidsvereisten worden door het ruimtelijk ordeningsrecht beïnvloed. Soms wordt immers de stelling verdedigd dat, indien een onroerend goed werd opgericht zonder of in strijd met een stedenbouwkundige vergunning, en dus in strijd met het ruimtelijk ordeningsrecht, het een ongeoorloofd voorwerp of een ongeoorloofde oorzaak heeft en dus absoluut nietig is<sup>11</sup>. De rechtspraak<sup>12</sup> is hieromtrent echter niet eenduidig. Daarmee kan en moet meteen ook de rechtspraak in verband gebracht worden die een vordering (bv. tot betaling van een aannemingssom, tot schadevergoeding, etc.), ingeval van strijdigheid met de wetgeving inzake ruimtelijke ordening, onontvankelijk verklaart bij

---

<sup>5</sup> Promotor van deze masterproef was dhr. Tom De Waele.

<sup>6</sup> F. HAENTJENS, “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, 416-453.

<sup>7</sup> Artikelen 5.2.1-5.2.5 Vlaamse codex RO.

<sup>8</sup> Artikel 6.1.1, lid 1, 4° Vlaamse codex RO.

<sup>9</sup> Artikel 6.3.1 Vlaamse codex RO.

<sup>10</sup> Artikel 1108 BW.

<sup>11</sup> Zie bv. W. GOOSSENS, “Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het privaatrechtelijk bouwrecht”, in B. Tilleman en A. Verbeke, *Actualia Vermogensrecht. Liber Alumnorum KULAK. Als hulde aan prof. dr. Georges Marcours*, in *Recht en Onderneming*, Brugge, Die Keure, 2005, p. 291, nr. 3; A. VAN OEVELEN, B. CATTOIR, A. COLPAERT, M. VAN LOON, R. VINCKX, L. VAN VALKENBORGH, “De nietigheid van overeenkomsten wegens strijdigheid met de openbare orde of de goede zeden: algemene beginselen en een grondslagenonderzoek”, *TPR* 2011-4, p. 1376-1381, nrs. 33-39.

<sup>12</sup> Zie bv. *pro*: Vred. Elsene 22 april 1998, Act. jur. baux 1999, 108; Vred. Turnhout 27 februari 2007, Huur 2007, 96; *contra*: Vred. Beringen 13 februari 2004, T.B.B.R. 2005, 468.



gebrek aan rechtmatig belang<sup>13</sup>. Tot slot kan het ruimtelijk ordeningsrecht er ook toe leiden dat de wilsvorming bij het tot stand komen van de overeenkomst, gebrekkig is tot stand gekomen (dwaling, bedrog, ...) en derhalve voor vernietiging vatbaar is<sup>14</sup>.

In het kader van een koopovereenkomst dient de verkoper een zaak te leveren die overeenstemt met hetgeen overeengekomen is<sup>15</sup> en moet hij de koper vrijwaren tegen verborgen gebreken en uitwinning<sup>16</sup>. Op die rechtsfiguren (conforme levering en vrijwaring) wordt soms een beroep gedaan indien bv. het verkochte onroerende goed stedenbouwkundig afwijkt van de vergunde toestand. Daarbij rijzen diverse juridische twistpunten. Betreft dit een zichtbaar gebrek<sup>17</sup>, in welk geval een beroep op de niet-conforme levering mogelijk is, of betreft het daarentegen een verborgen gebrek<sup>18</sup>, in welke geval een beroep op de vrijwaring van verborgen gebreken mogelijk is? En is een beroep op de vrijwaring voor uitwinning mogelijk en moet de stoornis verwezenlijkt zijn opdat de verkoper gehouden is de koper te vrijwaren<sup>19</sup>.

In het kader van een huurovereenkomst kan de planologische bestemming o.g.v. het ruimtelijk ordeningsrecht de contractuele vrijheid van de partijen beperken bij het overeenkomen van de bestemming<sup>20</sup>. In sommige gevallen zal de verhuurder, in het kader van zijn leveringsverplichting<sup>21</sup>, moeten zorgen voor een stedenbouwkundige vergunning terwijl in andere gevallen de verplichting hiertoe op de huurder rust, in het kader van zijn onderhoudsverplichting<sup>22</sup>. Bij dit alles rijst de vraag of de huurder een stedenbouwkundige vergunning kan aanvragen en geniet hij in voorkomend geval rechtsbescherming<sup>23</sup>.

Ook aannemingsovereenkomsten worden beïnvloed door de wetgeving inzake de ruimtelijke ordening. Zo rust de verplichting tot het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning op de bouwheer, doch ook op de aannemer en architect kan een informatie- en bijstandsverplichting rusten.

---

<sup>13</sup> Artikelen 17-18 Gerechtelijk Wetboek.

<sup>14</sup> Zie bv. S. BEYAERT, "Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed, *T.B.B.R.* 2000, 626-651.

<sup>15</sup> Artikel 1604 Burgerlijk Wetboek.

<sup>16</sup> Artikel 1625 Burgerlijk Wetboek.

<sup>17</sup> Rb. Leuven 17 februari 2006 (11e Kamer), inzake A.R. 06/21/A, onuitg. en aangehaald in F. HAENTJENS, "Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten", *TMR* 2008, 416-453

<sup>18</sup> Rb. Leuven 18 februari 2003, T. App. 2003, 34; Antwerpen 28 juni 1999, T.B.B.R. 1999, 690.

<sup>19</sup> Contra: S. BEYAERT, "Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed, *T.B.B.R.* 2000, 626-651; Pro: F. HAENTJENS, "Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten", *TMR* 2008, 416-453.

<sup>20</sup> Zie bv. J. GOETHALS en V. VAN DE KEERE, "De wisselwerking tussen het stedenbouw- en huurrecht", *Huur* 2008, 2-10.

<sup>21</sup> Artikelen 1719-1720 Burgerlijk Wetboek.

<sup>22</sup> Zie bv. J. UYTENDHOUWEN, "Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten", *T. Huur* 2002, 75-88.

<sup>23</sup> Zie bv. F. HAENTJENS, "Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten", *TMR* 2008, 416-453

Verder bestaat er discussie omtrent de vraag of de stedenbouwkundige vergunning een stilzwijgende opschortende voorwaarde uitmaakt<sup>24</sup>.

Tot slot, maar daarom niet minder belangrijk, zal ook het strafrechtelijke luik van het ruimtelijk ordeningsrecht, en de daarmee samenhangende herstellvordering, de rechtspositie van de contracterende partijen beïnvloeden. Indien een onroerend goed, waarop bv. een bouw misdrijf rust, wordt verkocht, verhuurd of het voorwerp van een aanneming uitmaakt, rijst de vraag welke (contractuele en/of wettelijke) gevolgen dit voor de contracterende partijen met zich meebrengt<sup>25</sup>.

4. Verschillende aspecten van dit onderzoeksonderwerp hebben reeds het voorwerp uitgemaakt van onderzoek in de Belgische rechtsleer<sup>26</sup>. Dergelijk onderzoek is evenwel fragmentarisch en heeft zich steeds beperkt tot één van de verschillende deelaspecten van dit onderzoeksonderwerp. Dit doctoraatsonderzoek beoogt daarentegen de invloed van het ruimtelijk ordeningsrecht op de totstandkoming en uitvoering van privaatrechtelijke overeenkomsten *in zijn geheel* te onderzoeken en tussen die deelaspecten verbanden te leggen. Het onderzoek is m.a.w. *interdisciplinair* en wil nagaan in welke mate een bepaalde sector van het publiekrecht (ruimtelijk ordeningsrecht) doorwerkt in een bepaalde sector van het privaatrecht (verbintenissen- en overeenkomstenrecht).

---

<sup>24</sup> Zie bv. W. GOOSSENS, "Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het privaatrechtelijk bouwrecht", in B. Tilleman en A. Verbeke, *Actualia Vermogensrecht. Liber Alumnorum KULAK. Als hulde aan prof. dr. Georges Marcours*, in *Recht en Onderneming*, Brugge, Die Keure, 2005, p. 291, nr. 3.

<sup>25</sup> Zie bv. S. BEYAERT, "Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed", *T.B.B.R.* 2000, 626-651; J. GOETHALS en V. VAN DE KEERE, "De wisselwerking tussen het stedenbouw- en huurrecht", *Huur* 2008, 2-10.

<sup>26</sup> Zie m.b.t. de informatieverplichtingen, bv.: J. BAEL, "Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris", in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, 579-704; G. VAN HOORICK, "Ruimtelijke ordening: stand van zaken met betrekking tot de informatieverplichtingen en het recht van voorkoop", in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 17*, Brugge, Die Keure, 2010, 109-142; L. VOET en A. KEIRSE, "Hoe de koop van een woning te reguleren: zeker weten?!", *TPR* 2011-2, 181-267.

Zie m.b.t. de nietigheid wegens ongeoorloofd(e) voorwerp (of oorzaak), bv.: I. CLAEYS, "Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?", *T.B.H.* 1999, 840-844; A. VAN OEVELEN, B. CATTOIR, A. COLPAERT, M. VAN LOON, R. VINCKX, L. VAN VALKENBORGH, "De nietigheid van overeenkomsten wegens strijdigheid met de openbare orde of de goede zeden: algemene beginselen en een grondslagenonderzoek", *TPR* 2011-4, 1355-1420; W. GOOSSENS, "Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het privaatrechtelijk bouwrecht", in B. TILLEMANN en A. VERBEKE, *Actualia Vermogensrecht. Liber Alumnorum KULAK. Als hulde aan prof. dr. Georges Marcours*, in *Recht en Onderneming*, Brugge, Die Keure, 2005, 289-300.

Zie m.b.t. koopovereenkomsten, bv.: S. BEYAERT, "Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed", *TBBR* 2000, 626-651.

Zie m.b.t. huurovereenkomsten, bv.: J. GOETHALS en V. VAN DE KEERE, "De wisselwerking tussen het stedenbouw- en huurrecht", *Huur* 2008, 2-10; J. UYTENDENHOUWEN, "Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten", *T. Huur* 2002, 75-88; P. DE SMEDT en E. DE WITTE, "Administratiefrechtelijke aspecten in het Vlaams Gewest", in M. DAMBRE, B. HUBEAU, S. STIJNS, *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 127-138.

Zie m.b.t. aannemingsovereenkomsten, bv.: W. GOOSSENS, "Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het privaatrechtelijk bouwrecht", in B. TILLEMANN en A. VERBEKE, *Actualia Vermogensrecht. Liber Alumnorum KULAK. Als hulde aan prof. dr. Georges Marcours*, in *Recht en Onderneming*, Brugge, Die Keure, 2005, 289-300.

5. Het opzet bestaat er dus in op een systematische wijze na te gaan op welke wijze het ruimtelijk ordeningsrecht de totstandkoming en de uitvoering van privaatrechtelijke overeenkomsten beïnvloedt. Omdat er ook verband mee lijkt te bestaan komt, hoewel dit aanvankelijk niet de bedoeling was, ook de invloed van het ruimtelijk ordeningsrecht op het privaatrecht aan bod. Daartoe wordt allereerst de bestaande wetgeving, samen met de voorbereidende parlementaire stukken, in het Vlaamse gewest beschreven en geanalyseerd. Het betreft daarbij voornamelijk de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en (de relevante bepalingen uit) het Burgerlijk Wetboek. Maar, ook andere rechtstakken, o.m. het Gerechtelijk Wetboek, het Bodemdecreet 2006, de Vlaamse Wooncode en de Gecoördineerde Wetten op de Raad van State, komen daarbij uitgebreid aan bod. Vervolgens worden ook de rechtspraak en de rechtsleer die betrekking heeft op dit onderwerp, of aspecten ervan, beschreven en geanalyseerd. De uiteindelijke bedoeling van dit onderzoek is de bestaande wetgeving en rechtspraak te toetsen op zijn effectiviteit en aanbevelingen te formuleren, zowel wat betreft de wetgeving als wat betreft de toepassingen in de rechtspraak, hierbij rekening houdende met de doelstellingen van het ruimtelijk ordeningsrecht.

6. Dit onderzoek is (in principe) niet rechtsvergelijkend. De nadruk van dit onderzoek ligt immers op het *interdisciplinair* karakter ervan: dit onderzoek beoogt immers de invloed van een welbepaalde publiekrechtelijke rechtstak (nl. het ruimtelijk ordeningsrecht) op een privaatrechtelijke rechtstak (nl. het overeenkomstenrecht) te onderzoeken. Omdat een dergelijk onderzoek de studie van zeer diverse rechtsdomeinen (het ruimtelijk ordeningsrecht, algemeen verbintenissenrecht, huurrecht, kooprecht, aannemingsrecht, privaatrecht en publiekrechtelijk procesrecht...) vereist, zou een rechtsvergelijkend onderzoek de omvang van een doctoraatsonderzoek te boven gaan. Maar, hiermee kan meteen de aanzet worden gegeven voor een navolgend rechtsvergelijkend onderzoek.

7. Om de centrale onderzoeksdoelstelling te bereiken wordt dit onderzoek opgedeeld in drie delen.

*Deel I* van dit doctoraatsonderzoek wordt volledig gewijd aan de informatieverplichtingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het heeft drie centrale doelstellingen. Allereerst wordt daarin nagegaan of de informatieverplichtingen een geldigheidsvoorwaarde voor de rechtsgeldige totstandkoming van overeenkomsten vormen. Aansluitend daarbij zal onderzocht worden of het naleven van de informatieverplichtingen nog rechtsgeldig het voorwerp kunnen uitmaken van een opschortende voorwaarde, en of de bevoegdheidsverdelende regelen de decreetgever in voorkomend geval toelaten de informatieverplichtingen te beschouwen als een geldigheidsvereiste bij de totstandkoming van de privaatrechtelijke overeenkomsten? Daarnaast beoogt dit deel te onderzoeken of de decreetgever met de informatieverplichtingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening het doel heeft kunnen bereiken dat hij daarmee beoogde, nl. de verkrijgers van onroerende goederen n.a.v. vastgoedtransacties informeren over de stedenbouwkundige status van het onroerend goed, voorwerp van een vastgoedtransactie? Om dit na te gaan zullen de doelstellingen enerzijds getoetst

worden aan de kwaliteitskenmerken van goede regelgeving en anderzijds aan het tijdstip waarop de informatie moet verstrekt worden. Tot slot wordt onderzocht of de decreetgever met de invoering van het as-builtattest het doel heeft kunnen bereiken dat hij daarmee beoogde, m.n. het goede verloop van transacties van onroerende goederen, die het voorwerp uitmaken van een dergelijk attest, vergemakkelijken en geschillen die kunnen rijzen omtrent het al dan niet conform de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning oprichten van een constructie vermijden? Daartoe zal de doelstelling van het as-builtattest getoetst worden aan de kenmerken en de gevolgen ervan, de uitvoering door de Vlaamse regering en de sanctieregeling.

In *Deel II* staat de invloed van het ruimtelijk ordeningsrecht op de geldigheidsvereisten van privaatrechtelijke overeenkomsten (voorwerp en oorzaak) en de leer van het rechtmatig belang, en het verband tussen beiden, centraal. Dit deel wil onderzoeken (1) of een privaatrechtelijke vordering niet-ontvankelijk kan worden verklaard omdat de eiser zich in een toestand bevindt die strijdig is met het ruimtelijk ordeningsrecht en, in voorkomend geval, welke voorwaarden daartoe moeten vervuld zijn opdat de niet-ontvankelijkheid door de rechter kan uitgesproken worden en (2) of een privaatrechtelijke overeenkomst, wegens een ongeoorloofd voorwerp of een ongeoorloofde oorzaak, (al dan niet absoluut) nietig kan worden verklaard omdat één van de contractspartijen zich bevindt in een toestand die strijdig is met het ruimtelijk ordeningsrecht en, in voorkomend geval, welke voorwaarden daartoe moeten vervuld zijn opdat de nietigheid door de rechter kan uitgesproken worden. Vervolgens wordt onderzocht (1) welke juridische gevolgen het ruimtelijk ordeningsrecht zelf verbindt aan een toestand die strijdig is met het ruimtelijk ordeningsrecht, of (2) de rechtspraak, bij de beoordeling van de vraag of een privaatrechtelijke vordering niet-ontvankelijk is dan wel of een privaatrechtelijke overeenkomst nietig is omwille van een toestand die strijdig is met het ruimtelijk ordeningsrecht, rekening houdt met de juridische gevolgen die het ruimtelijk ordeningsrecht verbindt aan een situatie strijdig met het ruimtelijk ordeningsrecht en (3) of het tot slot mogelijk, wenselijk, en/of aangewezen is om bij deze beoordeling rekening te houden met de juridische gevolgen die het ruimtelijk ordeningsrecht zelf verbindt aan een situatie die strijdig is met deze regelgeving?

In *Deel III* wordt de invloed van het ruimtelijk ordeningsrecht op aannemings-, koop- en huurovereenkomst in het bijzonder onderzocht. Daarin wordt telkenmale nagegaan welke specifieke invloed het ruimtelijk ordeningsrecht uitoefent op de totstandkoming van die bijzondere privaatrechtelijke overeenkomsten. Daarnaast wordt telkenmale nagegaan in welke mate het ruimtelijk ordeningsrecht de wettelijke en contractuele verplichtingen van de partijen bij die overeenkomsten beïnvloedt. Tot slot wordt voor iedere overeenkomst stilgestaan bij de strafrechtelijke aspecten, zowel wat betreft de strafrechtelijke aansprakelijkheid als de problematiek van de herstelmaatregelen.

In *Deel IV* wordt een algemeen en samenvattend besluit geformuleerd.

De materie is in dit onderzoek (in principe) bijgehouden tot 15 september 2014.

## **DEEL I.**

### **INFORMATIEVERPLICHTINGEN IN DE VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING**

## Inleiding, opzet en opbouw van het onderzoek

8. De Belgische wet- en decreetgevers proberen steeds meer kopers van onroerende goederen te beschermen. Zij doen dit met behulp van «informatieverplichtingen». Op die wijze beogen zij de positie van kopers van onroerende goederen te versterken. Diverse bijzondere wetten, decreten en ordonnances leggen dienvolgens steeds meer informatieverplichtingen op ten voordele van de koper van een onroerend goed<sup>27 28</sup>. Het consensueel karakter<sup>29</sup> van de koopovereenkomsten<sup>30</sup> blijft behouden, maar het sluiten van een dergelijke overeenkomst dient gepaard te gaan met het overhandigen van verschillende documenten en met het opnemen van diverse vermeldingen in onderhandse en authentieke akten<sup>31</sup>. Dergelijke informatieverplichtingen vindt men terug in tal van wetten en decreten, zoals bv. het Bodemdecreet 2006<sup>32</sup> en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>33</sup>. In dit deel van het doctoraatsonderzoek worden de informatieverplichtingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening onderzocht.

9. De artikelen 5.2.1 t.e.m. 5.2.6 Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening leggen informatieverplichtingen op die, op straffe van nietigheid<sup>34</sup>, moeten nageleefd worden bij het opstellen van onderhandse en authentieke akten waarbij onroerende goederen worden overgedragen<sup>35</sup>. Die informatieverplichtingen houden, zoals gesteld, in dat welbepaalde vermeldingen moeten opgenomen worden in onderhandse overeenkomsten en authentieke akten en

---

<sup>27</sup> L. VOET en A. KEIRSE, “Hoe de koop van een woning te reguleren: zeker weten?!” , *TPR* 2011-2, p. 185, nr. 3.

<sup>28</sup> Het is daarenboven een algemene tendens dat de wetgever de zwakke contractspartij poogt te beschermen door het naleven van bepaalde vormvereisten voor te schrijven op grond waarvan informatie omtrent het voorwerp van een overeenkomst, de identiteit van de partijen of de rechten en plichten van partijen moet verstrekt worden aan één van de contracterende partijen (zie daarover H. JACQUEMIN, *Le formalisme contractuel. Mécanisme de protection de la partie faible*, Brussel, Larcier, 2010, p. 35-47, nrs. 16-19).

<sup>29</sup> Voor een interessante studie naar de vraag of de koop van een onroerend goed een «plechtig contract» geworden is, zie L. VOET en A. KEIRSE, “Hoe de koop van een woning te reguleren: zeker weten?!” , *TPR* 2011-2, p. 218-225, nrs. 59-63. Zie ook H. DE DECKER, “De ‘subjectieve’ plechtige rechtshandeling: onbekend maakt onbemind”, in J. BAEL, H. BOCKEN, S. DE VOS, C. ENGELS, P. VANDENBERGHE en A. WYLLEMAN (eds.), *Liber Amicorum Christian De Wulf*, Brugge, Die Keure 2003, p. 439-448.

<sup>30</sup> Cf. artikel 1583 BW.

<sup>31</sup> L. VOET en A. KEIRSE, “Hoe de koop van een woning te reguleren: zeker weten?!” , *TPR* 2011-2, p. 185, nr. 3. Vgl. E. DEKEZEL, “Pacta zijn niet altijd meer servanda”, (noot bij Cass. 24 juni 2010), *Juristenkrant* 2010, afl. 213, 2; F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *NJW* 2010, p. 821, nr. 62.

<sup>32</sup> Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, *BS* 22 januari 2007, verkort weergegeven als «Bodemdecreet 2006».

<sup>33</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, *BS* 20 augustus 2009, verkort weergegeven als «Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening».

<sup>34</sup> Artikel 6.3.1, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>35</sup> Met het begrip *overdracht* wordt bedoeld de verkoop of verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, van een inbreng in een vennootschap, en ook alle akten van vestiging van erfpacht of opstal (artt. 5.2.1, §1 en 5.2.5) en elke andere akte van een eigendomsoverdracht ten bezwarende titel, met uitzondering van huwelijkscontracten en hun wijzigingen en contracten aangaande mandeligheid (art. 5.2.1, §1).

dat welbepaalde documenten moeten overhandigd worden<sup>36</sup>. Na de totstandkoming van het Decreet ruimtelijke ordening 1999 is, mede in het licht van de parlementaire voorbereidingen<sup>37</sup> daaromtrent, de vraag gerezen of de door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorgeschreven informatieverplichtingen een «geldigheidsvoorwaarde» vormen bij de totstandkoming van de overeenkomsten die onder het toepassingsgebied van de informatieverplichtingen ressorteren. Daar waar deze vraag aanvankelijk unaniem *ontkennend* beantwoord werd in de rechtsleer<sup>38</sup>, is dit uitgangspunt in de recentere rechtsleer<sup>39</sup>, mede onder invloed van de rechtspraak<sup>40</sup> en rechtsleer<sup>41</sup> die betrekking heeft op het (oude) Bodemsaneringsdecreet 1995<sup>42</sup> en het (nieuwe) Bodemdecreet 2006<sup>43</sup>, meer en meer in vraag gesteld. Wanneer immers de wet *cq.* decreet expliciet bepaalt dat, ingeval van afwezigheid van de verplicht op te nemen vermeldingen of toe te voegen of te overhandigen documenten, de sanctie erin bestaat dat de rechtshandeling met de nietigheid kan gesanctioneerd worden, gelden deze voorwaarden dan niet als geldigheidsvereisten? Op basis van de ontwikkelingen die zich – zowel in het ruimtelijk ordeningsrecht als in het bodemrecht – hebben voorgedaan, wil ik deze vraag in dit doctoraatsonderzoek *bevestigend* beantwoorden en wil ik

<sup>36</sup> Vgl. L. VOET en A. KEIRSE, “Hoe de koop van een woning te reguleren: zeker weten?!”, *TPR* 2011-2, p. 218, nr. 59.

<sup>37</sup> *Parl.St.* VI.Parl. 1998-1999, nr. 1332/8, 103: “*bij het sluiten van de verkoopovereenkomst (komt) de verkoop tot stand op het ogenblik van het compromis, terwijl de wettelijk verplichte akte, die daarop volgt, enkel de tegenstelbaarheid tegenover derden schept. Volgens hem wordt in dit artikel een essentiële voorwaarde aan de totstandkoming van de verkoop toegevoegd, waardoor – bij ontstentenis van de vermelding van de vergunning en de bestemming – de verkoop niet rechtsgeldig gesloten is*”.

<sup>38</sup> J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Informatiebronnen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 561, nr. 801; S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatievervalsing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 57; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalsing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 372; R. VAN EESTER, “De informatieplicht op grond van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) bij het opstellen van een onderhandse verkoopovereenkomst”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *Not. Fisc. M.* 2009, 191; G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 207, nr. 291; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening”, *supra* noot 7, p. 134-135, nr. 122; *contra*: E. VAN TRICHT, “Toevoeging is niet gelijk aan aanhechting!”, *Registratierechten* 2006-2007, 3/7.

<sup>39</sup> Zie o.a. L. VOET en A. KEIRSE, “Hoe de koop van een woning te reguleren: zeker weten?!”, *TPR* 2011-2, p. 218-225, nrs. 59-63; P. VAN OMMESLAGHE, “De opschortende voorwaarde: goede en slechte gebruiken in de praktijk”, *Not.Fisc.M.* 2012, 115. Vgl. F. HAENTJENS, “Kritische kanttekeningen bij de informatievervalsing voor de instrumenterende ambtenaar in het Decreet ruimtelijke ordening 1999”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *TMR* 2009, p. 290-292, nrs. 40-43; F. HAENTJENS, “Overdracht van gronden zonder voorafgaandelijk bodemattest: nietig zonder rechtsmisbruik? En hoe moet het nu verder met de koopverkoop onder opschortende voorwaarde?”, (noot onder Cass. 24 juni 2010), *TMR* 2011, 23-28.

<sup>40</sup> Cass. 24 juni 2010, *RW* 2010-2011, 1520; noot J. DEL CORRAL, *Not.Fisc.M.* 2011, 51, noot A. LEMMERLING, *Pas.* 2010, 2017, *RABG* 2010, 1130, noot T. MALFAIT en L. KERKSTOEL, *TBO* 2010, 168, *TMR* 2011, 20, noot F. HAENTJENS, *T.Not.* 2010, 603, *TVV* 2011, 68, noot L. DERIE en F. CHAFFART.

<sup>41</sup> H. CASMAN, I. GERLO en B. VERMEERSCH, *De verkoopakte. Handboek voor de notariële praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2005, 143; S. STIJNS, “De opschortende voorwaarde in de onroerende koop: de notariële praktijk tegen het licht gehouden van de recente rechtspraak en rechtsleer”, *Not. Fisc. M.* 2008, 86; G. VAN HOORICK, “Notarieel administratief recht: bodemsanering”, in X, *Rechtskroniek voor het notariaat. Deel 14*, Brugge, Die Keure, 2009, p. 45 en 50, nrs. 35 en 44.

<sup>42</sup> Decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering, *B.S.* 29 april 1995, verkort weergegeven als «Bodemsaneringsdecreet 1995».

<sup>43</sup> Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, *BS* 22 januari 2007, verkort weergegeven als «Bodemdecreet 2006».

aantonen dat de door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorgeschreven informatieverplichtingen geldigheidsvoorwaarden vormen voor de overeenkomsten die onder het toepassingsgebied ervan vallen.

10. Het antwoord op de vraag of de door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorgeschreven informatieverplichtingen een geldigheidsvoorwaarde vormen voor de totstandkoming van de overeenkomsten die onder het toepassingsgebied van de informatieverplichtingen vallen, is vervolgens bepalend voor de vraag of in een dergelijke overeenkomst rechtsgeldig een «opschortende voorwaarde» kan bedongen worden waarbij de overeenkomst tot stand komt onder de opschortende voorwaarde van het nakomen van de informatieverplichtingen. Ook hieromtrent werd in de rechtsleer, zowel in de materie van het ruimtelijk ordeningsrecht<sup>44</sup> als het bodemrecht<sup>45</sup>, aanvankelijk het standpunt verdedigd dat een onderhandse akte rechtsgeldig kon tot stand komen onder de opschortende voorwaarde van het nakomen van de informatieverplichtingen. Gaandeweg, en in het bijzonder na de inwerkingtreding van het nieuwe Bodemdecreet 2006, is de rechtsgeldigheid ervan echter onder druk komen staan. Wanneer de wetgever immers de vervulling van een bepaalde formaliteit oplegt voor de geldige totstandkoming van een contract, zoals het bijbrengen en citeren in de akten van overdracht van een bodemattest, gaat het niet om een voorwaarde maar om een (op straffe van nietigheid opgelegde) «geldigheidsvereiste», die niet het voorwerp kan uitmaken van een opschortende voorwaarde. Op basis van deze ontwikkelingen – die zich voornamelijk in het bodemrecht hebben voorgedaan – wil ik in dit doctoraatsonderzoek aantonen dat de door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorgeschreven informatieverplichtingen niet op rechtsgeldige wijze het voorwerp kunnen uitmaken van een opschortende voorwaarde.

11. Als aangenomen wordt dat de door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorgeschreven informatieverplichtingen een geldigheidsvoorwaarde vormen voor de totstandkoming van de overeenkomsten die onder het toepassingsgebied ervan vallen, stelt zich de vraag of de (Vlaamse) decreetgever hiervoor wel «bevoegd» was. Daar waar het ruimtelijk ordeningsrecht<sup>46</sup> een gewestelijke bevoegdheid is, blijft het burgerlijk recht, waartoe het verbintenissenrecht behoort, een federale (residuaire) bevoegdheid. In dit doctoraatsonderzoek wil ik

---

<sup>44</sup> D. MICHIELS, “De praktische gevolgen voor de notarissenpraktijk van de nieuwe, geldende stedenbouwreglementering in Vlaanderen” in P. FLAMEY en J. GYSELS (eds.), *Milieurecht in de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, p. 17-18, nrs. 13-14; S. SNAET EN B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverschaffing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 346; S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatieverschaffing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 48; R. VAN EESTER, “De informatieplicht op grond van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) bij het opstellen van een onderhandse verkoopovereenkomst”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *Not. Fisc. M.* 2009, 189; G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, p. 199, nr. 280.

<sup>45</sup> Zie bv. G. VAN HOORICK, *Handboek notarieel bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 416, nr. 616.

<sup>46</sup> Artikel 6, §1, I Bijzondere Wet tot hervorming der instellingen van 8 augustus 2008 (*B.S.* 15 augustus 1980, verkort weergegeven als «BWHI» of «Bijzondere Wet 1980»).



vooreerst aantonen dat de decreetgever bevoegd is voor de informatieverplichtingen zoals voorgeschreven door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Hoewel dit door bepaalde rechtsleer<sup>47</sup> – en meer bepaald voor wat betreft vastgoedpubliciteit<sup>48</sup> – betwist wordt, is de decreetgever bevoegd voor de aangelegenheid van de ruimtelijke ordening, hetgeen – conform de rechtspraak van de Grondwettelijk Hof<sup>49</sup> – de bevoegdheid inhoudt om deze aangelegenheid *in haar geheel* te regelen. Vervolgens wil ik in dit doctoraatsonderzoek, onder meer op basis van de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof die betrekking heeft op het (oude) Bodemsaneringsdecreet 1995<sup>50</sup>, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>51</sup> en Grond- en Pandendecreet<sup>52</sup>, aantonen dat de decreetgever ook bevoegd is de informatieverplichtingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor te schrijven als *geldigheidsvereiste*. De bevoegdheid om de aangelegenheid van ruimtelijke ordening *in haar geheel* te regelen, houdt immers in beginsel ook de bevoegdheid in om, in die aangelegenheid, bepalingen aan te nemen die afwijken van de regelen van gemeen recht die zijn opgenomen in het Burgerlijk Wetboek.

**12.** De informatieverplichtingen die voorgeschreven worden door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kaderen in een tendens waarbij de wet- en decreetgevers verkrijgers van onroerende goederen willen beschermen. De decreetgever wil de verkrijger van een onroerend goed informeren omtrent het stedenbouwkundig statuut ervan: is er een (al dan niet geschorste of vervallen) stedenbouwkundige vergunning verleend? Wat is de planologische bestemming? Rust er op het onroerend goed een bouwmisdrif en/of herstelmaatregel? Etc. De verkrijger van een onroerend goed informeren omtrent het stedenbouwkundig statuut wil de decreetgever bewerkstelligd zien door de (onderhandse of authentieke) overeenkomst gepaard te laten gaan met het overhandigen van verschillende documenten en met het opnemen van diverse vermeldingen erin. In dit

<sup>47</sup> Zie F. BRULOOT, “Vastgoedpubliciteit en staking in stedenbouw: onmogelijk huwelijk van onbetrouwbare partners”, *TROS* 2011, 134-137.

<sup>48</sup> Artikel 5.2.6 Vlaamse codex RO.

<sup>49</sup> Grondwettelijk Hof 27 januari 2011, nr. 8/2011, *Amén.* 2011, 206, noot M. BOES; *APT* 2011, 52, *A.GrwH* 2011, 155, *BS* 14 maart 2011, 16156, *Bb&b* 2011, 55, *Juristenkrant* 2011, afl. 225, 1, noot P. DE SMEDT, *MER* 2011, 184, noot A. VERLINDEN, *RABG* 2011, 479, noot S. LUST, *RW* 2010-11 1277; *RW* 2011-12, 1640 noot J. MOLLIN, *TBO* 2011, 157 en noot L. DE MEYERE, *TBP* 2011, 204, *TMR* 2011, 396, *TROS-Nieuwsbrief* 2011, afl. 3, 6, *TVW* 2011, 184, overweging B.6.1.5.

<sup>50</sup> GwH nr. 61/2004, 31 maart 2004, AA 2004, 701, *Amén.* 2004, 248, *BS* 16 juli 2004, 55810, *Huur* 2005, 201, noot P. DE SMEDT en E. DE WITTE, *MER* 2004, 210, noot B. VANHEUSDEN, *NJW* 2005, 985, noot P. DE SMEDT en E. DE WITTE, *TBP* 2005, 421, *TMR* 2004, 321, noot L. KERKSTOEL.

<sup>51</sup> GwH nr. 8/2011, 27 januari 2011, *Amén.* 2011, 206, *APT* 2011, 52, *A.GrwH* 2011, 155, *BS* 14 maart 2011, 16156; *Bb&b* 2011, 55, *Juristenkrant* 2011, afl. 225, 1, *MER* 2011, 184, noot A. VERLINDEN, *RABG* 2011, 479, noot S. LUST, *RW* 2010-11, 1277, *RW* 2011-12, 1640, noot J. MOLLIN, *TBO* 2011, 157, noot L. DE MEYERE, *TBP* 2011, 204, *TMR* 2011, 396, *TROS-Nieuwsbrief* 2011, 6, *TVW* 2011, 184.

<sup>52</sup> Grondwettelijk Hof 27 januari 2011, nr. 8/2011, *Amén.* 2011, 206, noot M. BOES; *APT* 2011, 52, *A.GrwH* 2011, 155, *BS* 14 maart 2011, 16156, *Bb&b* 2011, 55, *Juristenkrant* 2011, afl. 225, 1, noot P. DE SMEDT, *MER* 2011, 184, noot A. VERLINDEN, *RABG* 2011, 479, noot S. LUST, *RW* 2010-11 1277; *RW* 2011-12, 1640 noot J. MOLLIN, *TBO* 2011, 157 en noot L. DE MEYERE, *TBP* 2011, 204, *TMR* 2011, 396, *TROS-Nieuwsbrief* 2011, afl. 3, 6, *TVW* 2011, 184, overweging B.6.1.5.

doctoraatsonderzoek wil ik aantonen dat de informatieverplichtingen, zoals zij *de lege lata* geregeld zijn in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dit doel niet of onvoldoende bereiken.

Deze stelling wil ik *enerzijds* aantonen aan de hand van de acht kenmerken waaraan regelgeving moet voldoen opdat er sprake kan zijn van *goede regelgeving*, nl. (1) zij is noodzakelijk en doeltreffend voor het bereiken van het beoogd doel; (2) zij is doelmatig en afgewogen; (3) zij is uitvoerbaar en handhaafbaar; (4) zij is rechtmatig; (5) zij is samenhangend; (6) zij is eenvoudig, duidelijk en toegankelijk; (7) zij is onderbouwd en overlegd; en (8) zij is blijvend relevant en actueel aan het criterium van *goede regelgeving*.

Deze stelling wil ik *anderzijds* ook aantonen op basis van het *tijdstip* waarop de informatieverplichtingen, zoals geregeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, moeten nageleefd worden. Behoudens indien de informatieverplichtingen gepaard gaan met vastgoedpubliciteit, wordt de verkrijger van het onroerend *in principe* slechts geïnformeerd in de onderhandse of authentieke akte<sup>53</sup>. De verkrijger wordt derhalve slechts *contractueel* geïnformeerd, m.a.w. op het ogenblik dat de overdrager en de verkrijger in principe reeds (definitief) verbonden zijn. In dat geval moet de verkrijger – indien hem onjuiste, onvolledige of nadelige (maar correcte) informatie werd verstrekt – zich beroepen op een aantal hem ter beschikking gestelde sanctiemechanismen, zoals bv. de specifieke nietigheidsvordering<sup>54</sup> of de gemeenrechtelijke sancties zoals bv. dwaling of bedrog. Om daaraan tegemoet te komen kan het m.i. *de lege ferenda* aanbevolen worden te opteren voor een zgn. bedenkttermijn.

13. Met het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009<sup>55</sup> heeft de decreetgever het as-builtattest ingevoerd. Daarmee is de decreetgever willen tegemoet komen aan de problematiek van de geschillen die kunnen rijzen omtrent het al dan niet conform de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning oprichten van een constructie. Het as-builtattest beoogt aldus een hogere graad van rechtszekerheid te verschaffen, niet alleen aan de persoon die de handelingen heeft uitgevoerd, maar eveneens aan de latere verkrijger van het goed in kwestie. Het wil m.a.w. de onschuldige bezitter beschermen. Aldus wil de decreetgever het goede verloop van transacties van onroerende goederen, die het voorwerp uitmaken van een dergelijk attest, vergemakkelijken, vermits de koper zich niet dient af te vragen of het goed in kwestie eventueel behept is met een stedenbouwkundig misdrijf. Op basis van een analyse van de kenmerken en de gevolgen van het as-builtattest, de (niet-) uitvoering door de Vlaamse regering en de sanctieregeling (of meer specifiek het *gebrek* eraan) wil ik echter in dit onderzoek aantonen dat de decreetgever niet geslaagd is in zijn opzet.

14. Centraal in Deel I van dit doctoraatsonderzoek staan derhalve «drie onderzoeksvragen»:

---

<sup>53</sup> Artikelen 5.2.1, §1 en 5.2.5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>54</sup> Artikel 6.3.1 Vlaamse codex RO.

<sup>55</sup> Het Decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, B.S. 15 mei 2009, ed. 1, verkort weergegeven als «Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009».

- (1) Vormen de informatieverplichtingen een geldigheidsvereiste voor de rechtsgeldige totstandkoming van overeenkomsten? Aansluitend hierbij zal onderzocht worden of het naleven van de informatieverplichtingen nog rechtsgeldig het voorwerp kan uitmaken van een opschortende voorwaarde, en of de bevoegdheidsverdelende regelen de Decreetgever in voorkomend geval toelaten de informatieverplichtingen te beschouwen als een geldigheidsvereiste bij de totstandkoming van de privaatrechtelijke overeenkomsten?
- (2) Heeft de Decreetgever met de informatieverplichtingen, zoals *de lege lata* toepasselijk, het doel kunnen bereiken dat hij daarmee beoogde, m.n. de verkrijgers van onroerende goederen n.a.v. vastgoedtransacties informeren over de stedenbouwkundige status van het onroerend goed, voorwerp van een vastgoedtransactie? Om dit na te gaan zullen de doelstellingen enerzijds getoetst worden aan de kwaliteitskenmerken van goede regelgeving en anderzijds aan het tijdstip waarop de informatie moet verstrekt worden.
- (3) Heeft de Decreetgever met de invoering van het as-builtattest het doel kunnen bereiken dat hij daarmee beoogde, m.n. het goede verloop van transacties van onroerende goederen, die het voorwerp uitmaken van een dergelijk attest, vergemakkelijken en geschillen die kunnen rijzen omtrent het al dan niet conform de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning oprichten van een constructie kunnen vermijden? Om dit na te gaan wordt de doelstelling van het as-builtattest getoetst aan kenmerken en de gevolgen ervan, de uitvoering door de Vlaamse regering en de sanctieregeling.

**15.** Om de centrale onderzoeksvragen te kunnen onderzoeken en te beantwoorden acht ik het noodzakelijk de informatieverplichtingen, zoals geregeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, *in hun geheel* te onderzoeken: welke informatiebronnen bestaan er om de te verstrekken informatie te verzamelen, hoe komen deze informatiebronnen tot stand en welke instantie is ervoor verantwoordelijk? Wie moet de informatieverplichtingen naleven? Wanneer en bij welke rechtshandelingen moeten de informatieverplichtingen nageleefd worden? Welke sancties zijn voorzien indien de informatieverplichtingen niet worden nageleefd? Om dit alles te onderzoeken is dit doctoraatsonderzoek als volgt opgebouwd.

Het doctoraatsonderzoek vangt in *Hoofdstuk I* aan met een (korte) bespreking en analyse van de «gemeenrechtelijke informatieverplichtingen». Daarin worden in het bijzonder de gemeenrechtelijke *precontractuele* informatieverplichtingen onderzocht. Daarnaast wordt ook aandacht besteed aan de *notariële* advies- en informatieverplichting. De informatieverplichtingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening sluiten immers de toepassing van deze gemeenrechtelijke informatieverplichtingen niet uit, en vullen ze aan.

Vanaf *Hoofdstuk II* komen de eigenlijke informatieverplichtingen uit het ruimtelijk ordeningsrecht aan bod. Om goed inzicht te krijgen in de informatieverplichtingen, wordt in *Hoofdstuk II* een historisch overzicht gegeven van de informatieverplichtingen in het ruimtelijk ordeningsrecht. De onderzochte periode gaat van de Stedenbouwwet van 29 maart 1962 tot de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals laatst gewijzigd door het Decreet van 16 juli 2010.

Opdat men aan de door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening opgelegde verplichtingen zou kunnen voldoen, moet men uiteraard kunnen beschikken over «informatiebronnen». Die komen aan bod in *Hoofdstuk III*. Daarin worden diverse informatiebronnen onderzocht, zoals bv. het hypothecair getuigschrift, het inlichtingenformulier vastgoedinformatie (het zgn. notarisformulier), (de uittreksels uit) het vergunningen- en planningsregister en het as-buittattest.

In de *Hoofdstukken IV t.e.m. IX* worden de informatieverplichtingen inhoudelijk geanalyseerd, onderzocht en besproken. Daarbij wordt telkenmale het (temporele, materiële en personele) toepassingsgebied en de inhoud van de concrete informatieverplichtingen onderzocht. Twistpunten in de rechtsleer en rechtspraak krijgen ruime aandacht, de diverse standpunten worden onderzocht en besproken en telkenmale wordt een onderbouwd standpunt ingenomen. In de *Hoofdstukken IV t.e.m. VII* komen de informatieverplichtingen aan bod die op *instrumenterende ambtenaren* rusten, meer bepaald naar aanleiding van de zgn. «overdrachten» (*Hoofdstuk IV*), «hypothecaire leningen of kredieten» (*Hoofdstuk V*), «splitsingsakten» (*Hoofdstuk VI*) en «(wijzigende) verkavelingsakten» (*Hoofdstuk VII*). In *Hoofdstuk VIII en IX* worden de informatieverplichtingen besproken die zich tot *iedereen* richten. Achtereenvolgens komen daarbij aan bod de informatieverplichtingen die moeten nageleefd worden n.a.v. het opstellen van «onderhandse overeenkomsten» (*Hoofdstuk VIII*) en bij «vastgoedpubliciteit» (*Hoofdstuk IX*).

In *Hoofdstuk X* komen de sanctiemechanismen aan bod. Het onderzoek richt zich - naast het strafrechtelijke luik - voornamelijk op het burgerrechtelijke luik, meer bepaald de «nietigheidssanctie».

In *Hoofdstuk XI* worden de «onderzoeksvragen» en de daarbij horende «conclusies» besproken, beantwoord en samengevat.

# Hoofdstuk I. Gemeenrechtelijke precontractuele informatieverplichtingen

## 1. Tussen contractspartijen

### A. Precontractuele rechtsverhouding

16. Sinds de tweede helft van de jaren '60 vertonen de Belgische rechtspraak en rechtsleer een toegenomen belangstelling voor de «precontractuele rechtsverhouding» en de (daarmee samenhangende) «precontractuele aansprakelijkheid»<sup>56</sup>. Precontractueel is de periode die vooraf gaat aan het sluiten van de overeenkomst of, omgekeerd, aan de eenzijdige of meerzijdige beslissing een voorgenomen overeenkomst niet te sluiten<sup>57</sup>. De toepassingsgevallen van precontractuele aansprakelijkheid in de rechtspraak betreffen hoofdzakelijk (1) het verzuim van de wederpartij vóór de contractsluiting de nodige informatie te verschaffen en/of het verstrekken van onvolledige, onjuiste of inadequate informatie en (2) het plots en zonder geldige motief afbreken van reeds ver gevorderde contractsonderhandelingen<sup>58</sup>. Dit laatste (het afbreken van contractsonderhandelingen<sup>59</sup>) zal in dit onderzoek buiten beschouwing blijven.

### B. Precontractuele informatieverplichtingen

#### a. Functie

17. De fase voorafgaand aan de contractsluiting kan verschillende vormen aannemen. Zij kan gepaard gaan met lange en complexe onderhandelingen. Of omgekeerd, er wordt niet of nauwelijks onderhandeld en de wederpartij (veelal een consument) geeft vrijwel onmiddellijk en spontaan, zonder de nodige kennis van zaken, zijn toestemming tot een overeenkomst waarvan de draagwijdte

<sup>56</sup> A. VAN OEVELEN, “Hoofdpijnen in de ontwikkeling van het algemene verbintenissen- en overeenkomstenrecht 1964-2000”, *TPR* 2001, p. 327, nr. 14 en p. 330, nr. 19; A. DE BOECK, “Precontractuele aansprakelijkheid”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Deel IV, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 2, nr. 1.

<sup>57</sup> A. DE BOECK, “Precontractuele aansprakelijkheid”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Deel IV, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 2, nr. 1.

<sup>58</sup> A. VAN OEVELEN, “Hoofdpijnen in de ontwikkeling van het algemene verbintenissen- en overeenkomstenrecht 1964-2000”, *TPR* 2001, p. 330-331, nr. 19; A. DE BOECK, “Precontractuele aansprakelijkheid”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Deel IV, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 3, nrs. 4-5.

<sup>59</sup> B. DE CONINCK, “Le droit commun de la rupture des négociations”, in M. FONTAINE (ed.), *Le processus de formation du contrat*, Brussel, Bruylant, 2002, 17-137; A. DE BOECK, “Precontractuele aansprakelijkheid”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Deel IV, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 5-19, nrs. 12-43; R. DEKKERS en A. VERBEKE, N. CARETTE en K. VANHOVE, *Handboek Burgerlijk Recht. Deel III. Verbintenissen – Bewijsleer – Gebruikelijke contracten*, Antwerpen, Intersentia, 2007, p. 53, nr. 92; P. WERY, *Droit des obligations - Volume 1. Théorie générale du contrat*, in *Précis de la Faculté de droit de l'Université catholique de Louvain*, Brussel, Larcier, 2011, p. 353-355, nrs. 359-363.

en dus ook zijn rechten en plichten, reeds vooraf en eenzijdig zijn uitgewerkt door de bij de transactie betrokken economisch sterkere verkoper of dienstverlener<sup>60</sup>. Bij dit laatste spelen de precontractuele informatieverplichtingen<sup>61</sup> een belangrijke rol wegens het kennisonevenwicht tussen de professionelen en de leek<sup>62</sup>. Aldus fungeert de precontractuele informatieplicht als instrument ter vrijwaring van een volwaardige toestemming. Er kan immers maar sprake zijn van een echte toestemming als die met kennis van zaken wordt gegeven. Het theoretisch beginsel van de contractsvrijheid krijgt aldus reëel gestalte in de vereiste van de «geïnformeerde toestemming»<sup>63</sup>.

18. In essentie vervullen de precontractuele informatieverplichtingen een «dubbele functie». Er zijn informatieverplichtingen die een weerslag hebben op het bestaan of de realiteit van de toestemming<sup>64</sup>. Maar, die toestemming moet vrij zijn van wilsgebreken. De precontractuele informatie-uitwisseling beoogt m.a.w. ook de kwaliteit ervan te vrijwaren. Toch blijft de feitelijke problematiek van de informatieverplichtingen niet beperkt tot de leer van de wilsgebreken. Geleidelijk aan zijn er immers meer en meer gevallen op de voorgrond getreden waarin een precontractuele tekortkoming aan de informatieplicht bij de wederpartij een schade veroorzaakt die niet noodzakelijk ook tot een wilsgebrek heeft geleid en derhalve niet de nietigverklaring als sanctie heeft<sup>65</sup>.

## **b. Juridische grondslag**

19. De juridische grondslag van een precontractuele informatieplicht kan gelegen zijn in een «wettelijke bepaling» die rechtstreeks voorschrijft bepaalde informatie te verstrekken aan de wederpartij<sup>66</sup>. De door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>67</sup> voorgeschreven

---

<sup>60</sup> A. DE BOECK, “Precontractuele aansprakelijkheid”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Deel IV, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 2, nrs. 2 en 3.

<sup>61</sup> Voor uitvoerige studie over de precontractuele informatieverplichtingen, zie: A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 572 p.

<sup>62</sup> A. DE BOECK, “Precontractuele aansprakelijkheid”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Deel IV, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 2, nr. 3.

<sup>63</sup> A. DE BOECK, “Precontractuele aansprakelijkheid”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Deel IV, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 19, nr. 44; vgl. B. VAN DEN BERGHE, “De informatieplicht van de aannemer”, (noot onder Antwerpen 15 september 2008), *RW* 2010-11, p. 240, nr. 2; F. GLANSDORF, “Les obligations d’information, de renseignement, de mise en garde et de conseil”, in F. GLANSDORF (ed.), *Les obligations d’information, de renseignement, de mise en garde et de conseil*, Brussel, Larcier, 2006, 10-11.

<sup>64</sup> Zo is het «aanbod» te beschouwen als een informatieplicht waarvan de uitvoering het bestaan of de realiteit van de toestemming zal determineren. Het moet alle essentiële en substantiële elementen bevatten opdat de wederpartij geldig zou kunnen toestemmen (aanvaarden) (A. DE BOECK, “Precontractuele aansprakelijkheid”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Deel IV, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 19, nr. 45).

<sup>65</sup> A. DE BOECK, “Precontractuele aansprakelijkheid”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Deel IV, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 19-20, nrs. 45-47.

<sup>66</sup> R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY, B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissenrecht. Overzicht van rechtspraak (1981-92)”, *TPR* 1994-1, p. 278, nr. 75; G. SCHRANS, “De progressieve totstandkoming der contracten”, *TPR* 1984, p. 10, nr. 7; F. GLANSDORF, “Les obligations d’information, de renseignement, de

informatieverplichtingen<sup>68</sup> - die het voorwerp uitmaken van dit onderzoek - zijn hiervan een voorbeeld, net zoals de precontractuele informatieverplichtingen op grond van het Bodemdecreet 2006<sup>69</sup> 70.

20. Daarnaast kan ook «zonder uitdrukkelijke wettelijke bepaling» op partijen een informatieplicht rusten. In dat geval blijkt echter de grondslag ervan omstreden<sup>71</sup>. De schending van een informatieplicht zal immers pas veelal gevolgen en betekenis krijgen op het moment dat het contract daadwerkelijk wordt *uitgevoerd*. Zonder dat hierop in het kader van dit onderzoek *in extenso* kan ingegaan worden<sup>72</sup>, vallen er daardoor twee strekkingen te onderscheiden. Sommige auteurs<sup>73</sup> vinden de grondslag in de (extracontractuele) «goede trouw»: indien een overeenkomst te goeder trouw moet uitgevoerd worden<sup>74</sup>, dient zij *a fortiori* te goeder trouw aangegaan te worden<sup>75</sup>. De meerderheid in de rechtsleer verwijst evenwel naar de «algemene zorgvuldigheidsnorm»<sup>76</sup> 77: (1) artikel 1134, lid 3 Burgerlijk Wetboek spreekt immers enkel over de uitvoering van overeenkomsten, niet over de

---

mise en garde et de conseil”, in F. GLANSDORF (ed.), *Les obligations d’information, de renseignement, de mise en garde et de conseil*, Brussel, Larcier, 2006, 12; P. WERY, *Droit des obligations - Volume 1. Théorie générale du contrat*, in *Précis de la Faculté de droit de l’Université catholique de Louvain*, Brussel, Larcier, 2011, p. 151, nr. 126.

<sup>67</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, BS 20 augustus 2009, verkort weergegeven als «Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening».

<sup>68</sup> Artikelen 5.2.1 t.e.m. 5.2.6 Vlaamse codex RO.

<sup>69</sup> Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, BS 22 januari 2007, verkort weergegeven als «Bodemdecreet 2006».

<sup>70</sup> Artikel 101 Bodemdecreet 2006.

<sup>71</sup> A. DE BOECK, “Precontractuele aansprakelijkheid”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Deel IV, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 20-21, nr. 48; R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY, B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissenrecht. Overzicht van rechtspraak (1981-92)”, *TPR* 1994-1, p. 279, nr. 75; P. WERY, *Droit des obligations - Volume 1. Théorie générale du contrat*, in *Précis de la Faculté de droit de l’Université catholique de Louvain*, Brussel, Larcier, 2011, p. 353, nr. 360.

<sup>72</sup> Zie daarover uitvoerig: R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY, B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissenrecht. Overzicht van rechtspraak (1981-92)”, *TPR* 1994-1, p. 279-281, nr. 75; A. DE BOECK, “Precontractuele aansprakelijkheid”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Deel IV, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 4-5, nrs. 8-11 en p. 20-21, nr. 48. Zie in het bijzonder: W. WILMS, “Het recht op informatie in het verbintenissenrecht. Een grondslagenonderzoek”, *RW* 1980-81, 489-520.

<sup>73</sup> Zie bv. G. SCHRANS, “De progressieve totstandkoming der contracten”, *TPR* 1984, p. 10, nr. 7.

<sup>74</sup> Artikel 1134, lid 3 B.W.

<sup>75</sup> W. WILMS, “Het recht op informatie in het verbintenissenrecht. Een grondslagenonderzoek”, *RW* 1980-81, 500. Vgl. F. GLANSDORF, “Les obligations d’information, de renseignement, de mise en garde et de conseil”, in F. GLANSDORF (ed.), *Les obligations d’information, de renseignement, de mise en garde et de conseil*, Brussel, Larcier, 2006, 12-14 met verwijzing naar J.P. MASSON, noot onder Cass. 8 juni 1978, *RCJB* 1979, p. 541, nr. 15.

<sup>76</sup> Artikelen 1382-1383 BW.

<sup>77</sup> Cass. 10 december 1981, *Arr. Cass.* 1981-82, 502, *Pas.* 1982, I, 494; A. DE BOECK, “Precontractuele aansprakelijkheid”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Deel IV, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 20-21, nr. 48; R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY, B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissenrecht. Overzicht van rechtspraak (1981-92)”, *TPR* 1994-1, p. 279, nr. 75. Vgl. A. DEKKERS en A. VERBEKE, N. CARETTE en K. VANHOVE, *Handboek Burgerlijk Recht. Deel III. Verbintenissen – Bewijsleer – Gebruikelijke contracten*, Antwerpen, Intersentia, 2007, p. 53, nr. 92; P. WERY, *Droit des obligations - Volume 1. Théorie générale du contrat*, in *Précis de la Faculté de droit de l’Université catholique de Louvain*, Brussel, Larcier, 2011, p. 353, nr. 360.

totstandkoming van overeenkomsten; (2) bovendien zijn de partijen, behoudens het geval waarin een voorovereenkomst wordt gesloten<sup>78</sup>, tijdens de onderhandelingen niet contractueel met elkaar verbonden<sup>79</sup>. Er wordt derhalve aangeknoopt bij het chronologisch criterium teneinde het toepasselijke aansprakelijkheidsregime (precontractueel, contractueel of postcontractueel) te bepalen<sup>80</sup>. De rechtspraak heeft zich bij deze laatste strekking aangesloten. Een tekortkoming aan de precontractuele informatieplicht wordt dan ook op grond van artikel 1382-1383 Burgerlijk Wetboek gesanctioneerd<sup>81</sup>.

## c. Inhoud

21. Aangezien de juridische grondslag voor de precontractuele informatieverplichtingen wordt teruggevonden in de artikelen 1382-1383 Burgerlijk Wetboek, moet, opdat er sprake kan zijn van een inbreuk op de precontractuele informatieverplichting, een «fout» worden bewezen<sup>82</sup>. De kern van de foutvereiste wordt gevormd door de miskennis van de algemene zorgvuldigheidsnorm die verwijst naar het gedrag van een normaal voorzichtig en redelijk mens, geplaagd in dezelfde omstandigheden als de aangesprokene<sup>83</sup>. De tekortkoming aan de precontractuele informatieverplichtingen zal een schending van de algemene zorgvuldigheidsnorm inhouden indien een normaal voorzichtige en redelijke wederpartij, geplaagd in dezelfde omstandigheden, de beoogde informatie had verstrekt<sup>84</sup>. Het meedelen van onnauwkeurige, leugenachtige of misleidende informatie is foutief van zodra een zorgvuldige wederpartij van dezelfde categorie en geplaagd in dezelfde omstandigheden, juiste informatie zou hebben verstrekt of minstens voorbehoud zou hebben geformuleerd bij de juistheid ervan<sup>85</sup>.

---

<sup>78</sup> Zie daarover: G. SCHRANS, “De progressieve totstandkoming der contracten”, *TPR* 1984, p. 16, nr. 10 e.v.

<sup>79</sup> R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY, B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissenrecht. Overzicht van rechtspraak (1981-92)”, *TPR* 1994-1, p. 279-281, nr. 75.

<sup>80</sup> A. DE BOECK, “Precontractuele aansprakelijkheid”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Deel IV, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 21, nr. 48. In dezelfde zin: W. WILMS, “Het recht op informatie in het verbintenissenrecht. Een grondslagenonderzoek”, *RW* 1980-81, 510-512.

<sup>81</sup> R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY, B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissenrecht. Overzicht van rechtspraak (1981-92)”, *TPR* 1994-1, p. 281, nr. 75.

<sup>82</sup> Zie bv. W. WILMS, “Het recht op informatie in het verbintenissenrecht. Een grondslagenonderzoek”, *RW* 1980-81, 514.

<sup>83</sup> A. DE BOECK, “Precontractuele aansprakelijkheid”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Deel IV, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 22, nr. 51; R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY, B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissenrecht. Overzicht van rechtspraak (1981-92)”, *TPR* 1994-1, p. 281, nr. 75. Vgl. W. WILMS, “Het recht op informatie in het verbintenissenrecht. Een grondslagenonderzoek”, *RW* 1980-81, 498; P. WERY, *Droit des obligations - Volume I. Théorie générale du contrat*, in *Précis de la Faculté de droit de l'Université catholique de Louvain*, Brussel, Larcier, 2011, p. 353, nr. 360.

<sup>84</sup> A. DE BOECK, “Precontractuele aansprakelijkheid”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Deel IV, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 23, nr. 52; vgl. R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY, B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissenrecht. Overzicht van rechtspraak (1981-92)”, *TPR* 1994-1, p. 282, nr. 76.

<sup>85</sup> A. DE BOECK, “Precontractuele aansprakelijkheid”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Deel IV, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 23, nr. 53; R.



22. De meegedeelde informatie moet derhalve «juist» zijn<sup>86</sup>. De verplichting onderhandelingen zorgvuldig te voeren, impliceert dat elke onderhandelingspartner erop mag vertrouwen dat de gegeven inlichtingen correct zijn, zodat hij ontslagen wordt van de verplichting de juistheid ervan na te gaan<sup>87</sup>. De schending van deze plicht levert een culpa in contrahendo op indien kan worden aangetoond dat de partij die zijn medecontractant verkeerd voorlichtte op de hoogte was van de ware toedracht, of minstens hiervan kennis behoorde te hebben<sup>88</sup>.

23. Uit de rechtspraak blijkt dat er geen algemene verplichting tot het meedelen van «volledige» informatie bestaat<sup>89</sup>. Een recht op volledige informatie kan slechts afgedwongen worden indien de partijen zich in een vertrouwensrelatie bevinden<sup>90</sup>, of in de relatie deskundige *versus* niet-deskundige<sup>91</sup>.

24. De informatieplicht is evenwel niet eenzijdig<sup>92</sup>. Ook de wederpartij, die de informatie ontvangt, blijft aan de zorgvuldigheidsverplichting onderworpen<sup>93</sup>. De informatieschuldeiser dient dus zelf de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen<sup>94</sup>. Hij dient de nodige gegevens mee te delen opdat de informatieschuldenaar zou kunnen beoordelen wat voor zijn medecontractant van belang is<sup>95</sup>. Hij

---

KRUITHOF, H. BOCKEN, F. DE LY, B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissenrecht. Overzicht van rechtspraak (1981-92)”, *TPR* 1994-1, p. 282, nr. 76. Vgl. W. WILMS, “Het recht op informatie in het verbintenissenrecht. Een grondslagenonderzoek”, *RW* 1980-81, 513.

<sup>86</sup> W. WILMS, “Het recht op informatie in het verbintenissenrecht. Een grondslagenonderzoek”, *RW* 1980-81, 501.

<sup>87</sup> G. SCHRANS, “De progressieve totstandkoming der contracten”, *TPR* 1984, p. 11, nr. 7.

<sup>88</sup> W. WILMS, “Het recht op informatie in het verbintenissenrecht. Een grondslagenonderzoek”, *RW* 1980-81, 501 en 513.

<sup>89</sup> Zie hierover: W. WILMS, “Het recht op informatie in het verbintenissenrecht. Een grondslagenonderzoek”, *RW* 1980-81, 492.

<sup>90</sup> In die zin uitdrukkelijk: W. WILMS, “Het recht op informatie in het verbintenissenrecht. Een grondslagenonderzoek”, *RW* 1980-81, 504, 513 en 514.

<sup>91</sup> G. SCHRANS, “De progressieve totstandkoming der contracten”, *TPR* 1984, p. 11, nr. 7; R. KRUITHOF, H. BOCKEN, F. DE LY, B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissenrecht. Overzicht van rechtspraak (1981-92)”, *TPR* 1994-1, p. 283, nr. 77. Vgl. S. STIJNS, B. TILLEMANS, W. GOOSSENS, B. KOHL, E. SWAENPOEL en K. WILLEMS, “Bijzondere overeenkomsten: koop en aanneming. Overzicht van rechtspraak (1999-2006)”, *TPR* 2008-4, p. 1477-1480, p. 1697, nr. 331; Vgl. P. WERY, *Droit des obligations - Volume 1. Théorie générale du contrat*, in *Précis de la Faculté de droit de l'Université catholique de Louvain*, Brussel, Larcier, 2011, p. 152, nr. 126.

<sup>92</sup> G. SCHRANS, “De progressieve totstandkoming der contracten”, *TPR* 1984, p. 14, nr. 8. Vgl. B. VAN DEN BERGHE, “De informatieplicht van de aannemer”, (noot onder Antwerpen 15 september 2008), *RW* 2010-11, p. 241, nr. 5.

<sup>93</sup> A. DE BOECK, “Precontractuele aansprakelijkheid”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Deel IV, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 23-24, nr. 54.

<sup>94</sup> R. KRUITHOF, H. BOCKEN, F. DE LY, B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissenrecht. Overzicht van rechtspraak (1981-92)”, *TPR* 1994-1, p. 284, nr. 77.

<sup>95</sup> G. SCHRANS, “De progressieve totstandkoming der contracten”, *TPR* 1984, p. 14, nr. 8; R. KRUITHOF, H. BOCKEN, F. DE LY, B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissenrecht. Overzicht van rechtspraak (1981-92)”, *TPR* 1994-1, p. 284, nr. 77; W. WILMS, “Het recht op informatie in het verbintenissenrecht. Een grondslagenonderzoek”, *RW* 1980-81, 514.

moet bovendien zelf informatie inwinnen<sup>96</sup>. Meer bepaald behoort hij op de hoogte te zijn van de gegevens die bij het grote publiek bekend zijn<sup>97</sup>. Toch wordt ook daarbij in de rechtspraak een onderscheid gemaakt al naar gelang men meer of minder deskundig is: wie niet of minder deskundig is, kent de relevante vragen niet<sup>98</sup>.

25. Er bestaat dus «geen algemene verplichting» tot het verstrekken van volledige informatie<sup>99</sup>. De plicht tot informatieverstrekking heeft niet het karakter van een resultaatsverbintenis<sup>100</sup>. Er kan slechts sprake zijn van een inbreuk op de precontractuele informatieverplichting indien er een spreekplicht bestaat<sup>101</sup>. Maar, opdat men iemand een tekortkoming aan de precontractuele informatieverplichting kan verwijten, is het in de eerste plaats nodig dat die persoon zelf over de informatie beschikt of er behoort over te beschikken<sup>102</sup>. Daarnaast kan een contractspartij slechts aanspraak maken op een informatieverplichting van haar wederpartij indien ze zelf legitiem onwetend is, m.a.w. indien ze zichzelf niet behoeft te informeren op dat punt<sup>103</sup>. De grens van de precontractuele informatieplicht wordt derhalve gevormd door de plicht van eenieder zichzelf te informeren. Hierbij staan twee gegevens centraal: *enerzijds* de onmogelijkheid voor de informatieschuldeiser de informatie te kennen of te achterhalen; *anderzijds* het bestaan van een

---

<sup>96</sup> G. SCHRANS, “De progressieve totstandkoming der contracten”, *TPR* 1984, p. 14, nr. 8; R. KRUTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY, B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissenrecht. Overzicht van rechtspraak (1981-92)”, *TPR* 1994-1, p. 284, nr. 77.

<sup>97</sup> R. KRUTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY, B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissenrecht. Overzicht van rechtspraak (1981-92)”, *TPR* 1994-1, p. 284, nr. 77; W. WILMS, “Het recht op informatie in het verbintenissenrecht. Een grondslagenonderzoek”, *RW* 1980-81, 516; S. STIJNS, B. TILLEMANS, W. GOOSSENS, B. KOHL, E. SWAENPOEL en K. WILLEMS, “Bijzondere overeenkomsten: koop en aanneming. Overzicht van rechtspraak (1999-2006)”, *TPR* 2008-4, p. 1477-1480, p. 1697, nr. 331.

<sup>98</sup> G. SCHRANS, “De progressieve totstandkoming der contracten”, *TPR* 1984, p. 15, nr. 8.

<sup>99</sup> A. DE BOECK, “Precontractuele aansprakelijkheid”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Deel IV, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 24, nr. 55; W. WILMS, “Het recht op informatie in het verbintenissenrecht. Een grondslagenonderzoek”, *RW* 1980-81, 491-492.

Zie hierover uitvoeriger: R. KRUTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY, B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissenrecht. Overzicht van rechtspraak (1981-92)”, *TPR* 1994-1, p. 282-284, nr. 77; G. SCHRANS, “De progressieve totstandkoming der contracten”, *TPR* 1984, p. 10, nr. 7.

<sup>100</sup> W. WILMS, “Het recht op informatie in het verbintenissenrecht. Een grondslagenonderzoek”, *RW* 1980-81, 518.

<sup>101</sup> A. DE BOECK, “Precontractuele aansprakelijkheid”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Deel IV, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 24, nr. 55.

<sup>102</sup> De concretisering hiervan gebeurt op basis van de professionele kennis en ervaring (A. DE BOECK, “Precontractuele aansprakelijkheid”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Deel IV, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 24, nr. 55); R. KRUTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY, B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissenrecht. Overzicht van rechtspraak (1981-92)”, *TPR* 1994-1, p. 284, nr. 77. Vgl. W. WILMS, “Het recht op informatie in het verbintenissenrecht. Een grondslagenonderzoek”, *RW* 1980-81, 518.

<sup>103</sup> A. DE BOECK, “Precontractuele aansprakelijkheid”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Deel IV, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 24-25, nr. 56; W. WILMS, “Het recht op informatie in het verbintenissenrecht. Een grondslagenonderzoek”, *RW* 1980-81, 492.

vertrouwensrelatie die vaak verband houdt met de aard van het voorgenomen contract, de hoedanigheid van de partijen of de reeds meegedeelde informatie<sup>104</sup>.

#### d. Sanctie

26. Schending van de precontractuele informatieverplichtingen kan aanleiding geven tot «buitencontractuele aansprakelijkheid»<sup>105</sup>. Evenwel, opdat er van aansprakelijkheid sprake kan zijn, moet er eveneens sprake zijn van «schade» die in causaal verband staat met de fout<sup>106</sup>. Toegepast op de precontractuele informatieplicht kunnen er zich drie mogelijkheden voordoen<sup>107</sup>: (1) uit de feiten blijkt dat de informatieschuldeiser, had hij de informatie wel gekregen, tegen de zelfde voorwaarden zou gecontracteerd hebben: in dit geval is er geen schade; (2) uit de feiten blijkt dat de informatieschuldeiser, had hij de informatie wel gekregen, geen overeenkomst zou gesloten hebben: in dat geval moet de rechter rekening houden met de eventuele voordelen die uit het contract voortvloeien, maar vooral moet hij vaststellen dat de positie van de informatieschuldeiser zonder het contract beter zou geweest zijn opdat er schade zou zijn; en (3) indien de informatieschuldeiser de informatie wel had gekregen, zou hij de overeenkomst ook gesloten hebben, maar tegen gunstigere voorwaarden.

27. Eens vastgesteld dat er schade is, rijst de vraag naar «schadevergoeding»<sup>108</sup>. Hoewel de rechtsleer<sup>109</sup> en het Hof van Cassatie<sup>110</sup> traditioneel vasthoudt aan de voorrang van een vergoeding *in*

---

<sup>104</sup> A. DE BOECK, «Precontractuele aansprakelijkheid», in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Deel IV, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 24-25, nr. 56. Vgl. R. DEKKERS en A. VERBEKE, N. CARETTE en K. VANHOVE, *Handboek Burgerlijk Recht. Deel III. Verbintenissen – Bewijsleer – Gebruikelijke contracten*, Antwerpen, Intersentia, 2007, p. 53, nr. 92.

<sup>105</sup> R. DEKKERS en A. VERBEKE, N. CARETTE en K. VANHOVE, *Handboek Burgerlijk Recht. Deel III. Verbintenissen – Bewijsleer – Gebruikelijke contracten*, Antwerpen, Intersentia, 2007, p. 53, nrs. 92; W. WILMS, «Het recht op informatie in het verbintenissenrecht. Een grondslagenonderzoek», *RW* 1980-81, 499; F. GLANSDORF, «Les obligations d'information, de renseignement, de mise en garde et de conseil», in F. GLANSDORF (ed.), *Les obligations d'information, de renseignement, de mise en garde et de conseil*, Brussel, Larcier, 2006, 11; P. WERY, *Droit des obligations - Volume 1. Théorie générale du contrat*, in *Précis de la Faculté de droit de l'Université catholique de Louvain*, Brussel, Larcier, 2011, p. 351, nr. 356.

<sup>106</sup> uit de feiten blijkt de informatieschuldeiser, had hij de informatie wel gekregen, tegen de zelfde voorwaarden zou gecontracteerd hebben

<sup>107</sup> A. DE BOECK, «Precontractuele aansprakelijkheid», in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Deel IV, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 25, nr. 57.

<sup>108</sup> A. DE BOECK, «Precontractuele aansprakelijkheid», in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Deel IV, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 27, nr. 61.

<sup>109</sup> Zie de verwijzingen in: A. VAN OEVELEN, G. JOCQUÉ, C. PERSYN en B. DE TEMMERMAN, «Onrechtmatige daad: schade en schadeloosstelling. Overzicht van rechtspraak (1993-2006)», *TPR* 2007-2, p. 977, nr. 15.

<sup>110</sup> Zie bv. Cass. 21 april 1994, *Arr. Cass.* 1994, 392. Zie de verdere verwijzingen in A. VAN OEVELEN, G. JOCQUÉ, C. PERSYN en B. DE TEMMERMAN, «Onrechtmatige daad: schade en schadeloosstelling. Overzicht van rechtspraak (1993-2006)», *TPR* 2007-2, p. 977-979, nr. 15.

*natura* boven de vergoeding bij equivalent<sup>111</sup>, geldt dit niet als een absoluut beginsel: de vergoeding in *natura* moet mogelijk zijn en mag geen rechtsmisbruik van het slachtoffer uitmaken<sup>112 113</sup>.

28. Bij het toekennen van een schadevergoeding wegens een precontractuele fout kan de rechter ook, met toepassing van de gerechtelijke schuldvergelijking, overgaan tot een «vermindering van de verbintenissen» van partijen. Zo kan bv. de terugbetaling van een gedeelte van de prijs, of een prijsvermindering, bevolen worden indien een overdreven prijs bedongen werd<sup>114</sup>.

29. Indien de schending van de precontractuele informatieverplichtingen erin bestaat bewust onjuiste informatie mee te delen met de bedoeling de andere partij te bewegen tot het sluiten van een overeenkomst die zij niet aangegaan zou hebben indien ze op de hoogte was van de juiste toedracht, maakt dit «bedrog<sup>115</sup>» uit<sup>116</sup>. (Hoofd)bedrog leidt tot de (relatieve) nietigheid van de overeenkomst<sup>117</sup>. Daarnaast is ook een beroep op de rechtsfiguur van de «dwaling<sup>118</sup>» mogelijk. Dwaling kan tot de nietigverklaring van een overeenkomst leiden voor zover ze verschoonbaar is, d.w.z. voor zover een redelijk iemand in dezelfde omstandigheden ook zou hebben gedwaald. In beide gevallen kan, naast de nietigheid van de overeenkomst, een aanvullende schadevergoeding toegekend worden<sup>119</sup>.

## **2. Notariële informatie- en adviesverplichting**

### **A. Algemeen**

---

<sup>111</sup> De vergoeding bij equivalent neemt niet noodzakelijk de vorm aan van een geldelijke vergoeding (A. DE BOECK, “Precontractuele aansprakelijkheid”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Deel IV, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 27, nr. 58).

<sup>112</sup> A. DE BOECK, “Precontractuele aansprakelijkheid”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Deel IV, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 27, nr. 62.

<sup>113</sup> RONSE daarentegen verdedigt de stelling dat niet het herstel *in natura* de regel is, maar wel het herstel in specifieke vorm, dit is de aan de eigen aard van de schade meest aangepaste vorm van herstel, van welke aard of vorm dit ook is, en dat de rechter vrij oordeelt over de meest aangepaste wijze van schadeherstel, daarbij rekening houdende met de belangen van de partijen, maar met de voorkeur voor dat van de benadeelde (J. RONSE, L. DE WILDE, A. CLAEYS en I. MALLEMS, *Schade en schadeloosstelling*, I, in A.P.R., Gent, Story-scientia, 1984, p. 209-214, nrs. 276-285).

<sup>114</sup> Zie A. DE BOECK, “Precontractuele aansprakelijkheid”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Deel IV, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 28, nr. 64.

<sup>115</sup> Artikel 1116, lid 1 B.W.

<sup>116</sup> R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY, B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissenrecht. Overzicht van rechtspraak (1981-92)”, *TPR* 1994-1, p. 282, nr. 76; F. GLANSDORF, “Les obligations d'information, de renseignement, de mise en garde et de conseil”, in F. GLANSDORF (ed.), *Les obligations d'information, de renseignement, de mise en garde et de conseil*, Brussel, Larcier, 2006, 10-11.

Zie daarover uitvoerig: W. WILMS, “Het recht op informatie in het verbintenissenrecht. Een grondslagenonderzoek”, *RW* 1980-81, 489-493.

<sup>117</sup> W. WILMS, “Het recht op informatie in het verbintenissenrecht. Een grondslagenonderzoek”, *RW* 1980-81, 499.

<sup>118</sup> Artikel 1110, lid 1 B.W.

<sup>119</sup> Zie daarover uitvoerig: W. WILMS, “Het recht op informatie in het verbintenissenrecht. Een grondslagenonderzoek”, *RW* 1980-81, 493-499.

30. De notaris oefent een beroep uit met een gemengd karakter. *Enerzijds* treedt hij op als «openbaar ambtenaar» die bekleed is met een deel van het overheidsgezag en bevoegd is om authentieke akten te verlijden die uitvoerbare kracht bezitten<sup>120</sup>. De notaris is een openbaar ambtenaar die aangesteld is om alle akten en contracten te verlijden waaraan partijen de authenticiteit van overheidsakten moeten of willen doen verlenen, de dagtekening ervan te verzekeren, ze in bewaring te houden en er grossen en uitgiften van af te geven<sup>121</sup>. *Anderzijds* treedt hij op als «juridisch raadsman» of dienstverlener waarbij hij zijn cliënten met raad en daad bijstaat, zelfs zonder dat een akte verleden wordt<sup>122</sup>.

31. Ongeacht de hoedanigheid waarin de notaris optreedt – openbaar ambtenaar of juridisch raadsman/dienstverlener – wordt algemeen aangenomen dat de notaris bekleed is met een «vertrouwensopdracht»<sup>123</sup>. Uit deze vertrouwensopdracht wordt een informatie- en raadgegingsverplichting afgeleid<sup>124</sup>. Wanneer partijen zich tot een notaris wenden, mogen zij immers niet alleen van hem verwachten dat hij hen een behoorlijk instrumentum en een afgewerkt negotium zal bezorgen, maar ook dat de notaris hen waar het hoort, goede raad zal geven, zowel in rechte als in feite<sup>125</sup>. Hij moet elke partij voorlichten en hen op onpartijdige wijze raad geven<sup>126</sup>. De notaris is immers niet alleen een openbare ambtenaar, hij is eveneens een onpartijdige (juridische) raadgever<sup>127</sup>.

32. Sedert de laatste wijziging van de notariswet behoort de raadgegings- en informatieverplichting overigens tot de wettelijke opdracht van de notaris<sup>128</sup>. Krachtens artikel 9, §1, lid 3 Organieke Wet

---

<sup>120</sup> K. TROCH, “De notariële informatie- en raadgegingsverplichting revisited”, *T.B.B.R.* 1999, p. 292, nr. 5; E. NORDIN, “De aard van de aansprakelijkheid van de notaris bij een onderhandse akte en bij een authentieke akte”, (noot onder Cass. 23 oktober 2008), *RW* 2009-10, p. 1351, nr. 3; S. DEVOS, ‘Notariële aansprakelijkheid’, in *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 19*, Brugge, die Keure, 2010, p. 6, nr. 3.

<sup>121</sup> Artikel 1 Wet 16 maart 1803 tot regeling van het notarisambt (*Bull.* 258, nr. 2440), verkort weergegeven als «Organieke Wet Notarisambt»; H. CASMAN, “De beroepsaansprakelijkheid van de notaris. Enkele recente ontwikkelingen”, in H. VANDENBERGHE (ed.), *De professionele aansprakelijkheid*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 187, nr. 1; P. GOVERS, “Les obligations d’information, de renseignement, de mise en garde et de conseil des notaires”, in F. GLANSDORF (ed.), *Les obligations d’information, de renseignement, de mise en garde et de conseil*, Brussel, Larcier, 2006, 119.

<sup>122</sup> K. TROCH, “De notariële informatie- en raadgegingsverplichting revisited”, *T.B.B.R.* 1999, p. 292, nr. 5.1; S. DEVOS, ‘Notariële aansprakelijkheid’, in *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 19*, Brugge, die Keure, 2010, p. 6, nr. 3.

<sup>123</sup> Zie bv. K. TROCH, “De notariële informatie- en raadgegingsverplichting revisited”, *T.B.B.R.* 1999, p. 294-295, nr. 6.

<sup>124</sup> K. TROCH, “De notariële informatie- en raadgegingsverplichting revisited”, *T.B.B.R.* 1999, p. 292, nr. 5. Vgl. S. DEVOS, “Notariële aansprakelijkheid”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 19*, Brugge, die Keure, 2011, p. 9, nr. 7.

<sup>125</sup> C. DE WULF, “Over de nieuwe notariswetten in België en Nederland”, *TPR* 2001-2, p. 567, nr. 94.

<sup>126</sup> Artikel 9, lid 2 en 3 Organieke Wet Notarisambt; D. MEULEMANS en M. DE BRABANDER, “Gevolgen van de gewijzigde Notariswet voor de notariële akten inzake huur” *T. Huur* 2000, 50-51; M. COECKELBERGHS, “De notariële onderzoeksplicht”, (noot onder Rb. Leuven 16 maart 2006), *Not. Fisc. M.* 2007, 312-313.

<sup>127</sup> D. MEULEMANS en M. DE BRABANDER, “Gevolgen van de gewijzigde Notariswet voor de notariële akten inzake huur” *T. Huur* 2000, 50-51.

<sup>128</sup> Vgl. A. VAN DEN BOSSCHE, “Onderzoeks- en informatieplicht van de notaris, een te nuanceren opdracht”, *RW* 2007-08, p. 627, nr. 3; S. DEVOS, “Notariële aansprakelijkheid”, in X, *Rechtskroniek voor het*

Notarisambt<sup>129</sup> moet de notaris immers elke partij altijd volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en geeft hij alle partijen op onpartijdige wijze raad<sup>130</sup>.

## B. Inhoud

33. Traditioneel<sup>131</sup> wordt aangenomen dat de «informatie- en raadgevingsverplichting» uit drie delen bestaat: (1) een (al dan niet wettelijk voorgeschreven) opzoekings- of onderzoeksplicht<sup>132</sup> (informatieverplichting); (2) een verplichting om de formaliteiten te vervullen na het verlijden van de akte en zich dienaangaande desnoods in de plaats te stellen van de partijen; en (3) een voorlichtingsverplichting.

34. De «voorlichtingsverplichting<sup>133</sup>» houdt in dat de notaris de partijen zo volledig, duidelijk en correct als mogelijk moet inlichten over (1) de aard, de inhoud, de draagwijdte of economische gevolgen van de door de partijen voorgenomen of aangegane verbintenissen of van de door hen gestelde handelingen; (2) de inhoud, de rechtsgeldigheid(svereisten) en de doelmatigheid van de voorgenomen operatie en de akte die de partijen willen zien verlijden; (3) de geldigheid of de effectiviteit van het recht dat het voorwerp uitmaakt van de akte; (4) eventueel onduidelijke of zelfs

---

*Notariaat. Deel 19*, Brugge, die Keure, 2011, p. 8, nr. 7; P. GOVERS, “Les obligations d’information, de renseignement, de mise en garde et de conseil des notaires”, in F. GLANSDORF (ed.), *Les obligations d’information, de renseignement, de mise en garde et de conseil*, Brussel, Larcier, 2006, 121.

<sup>129</sup> Verkort weergegeven als «Wet Notarisambt», zoals gewijzigd door de Wet van 4 mei 1999 tot wijziging van de wet 25 Ventôse jaar XI op het notarisambt (B.S. 1 oktober 1999) en de Wet van 4 mei 1999 tot aanvulling van de wet van 25 Ventôse jaar XI op het notarisambt (B.S. 1 oktober 1999). Zie hierover o.a.: C. DE WULF, “De vernieuwde organieke wet notariaat”, *RW* 2000-2001, 537-549; C. DE WULF, “Over de nieuwe notariswetten in België en Nederland”, *TPR* 2001-2, p. 567, nr. 94.

<sup>130</sup> C. DE WULF, “De vernieuwde organieke wet notariaat”, *RW* 2000-2001, 547; H. CASMAN, “De beroepsaansprakelijkheid van de notaris. Enkele recente ontwikkelingen”, in H. VANDENBERGHE (ed.), *De professionele aansprakelijkheid*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 188, nr. 5.

<sup>131</sup> K. TROCH, “De notariële informatie- en raadgevingsverplichting revisited”, *T.B.B.R.* 1999, p. 296, nr. 7.3.1; S. DEVOS, “Notariële aansprakelijkheid”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 19*, Brugge, die Keure, 2011, p. 9, nr. 7; A. VAN DEN BOSSCHE, “Onderzoeks- en informatieplicht van de notaris, een te nuanceren opdracht”, *RW* 2007-08, p. 627, nr. 3; S. STIJNS, B. TILLEMANS, W. GOOSSENS, B. KOHL, E. SWAENEPOEL en K. WILLEMS, “Bijzondere overeenkomsten: koop en aanneming. Overzicht van rechtspraak (1999-2006)”, *TPR* 2008-4, p. 1650, nr. 266; P. HARMEL, “Organisation et déontologie du notariat”, in *Rép. Not.*, XI, Livre V, Brussel, Larcier, 1992, p. 60, nr. 29.

<sup>132</sup> Voor een onderscheid tussen de opzoekings- en onderzoeksplicht, zie Rb. Gent 31 mei 2011, *TMR* 2012, 66, *TROS* 2012, 83, noot F. DE PRETER.

<sup>133</sup> Zie daarover: K. TROCH, “De notariële informatie- en raadgevingsverplichting revisited”, *T.B.B.R.* 1999, p. 296-297, nr. 7.3.2; S. DEVOS, “Notariële aansprakelijkheid”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 19*, Brugge, die Keure, 2011, p. 9-13, nrs. 8-13; P. HARMEL, “Organisation et déontologie du notariat”, in *Rép. Not.*, XI, Livre V, Brussel, Larcier, 1992, p. 60-72, nrs. 30-50. Vgl. P. GOVERS, “Les obligations d’information, de renseignement, de mise en garde et de conseil des notaires”, in F. GLANSDORF (ed.), *Les obligations d’information, de renseignement, de mise en garde et de conseil*, Brussel, Larcier, 2006, 123.

duistere wetgeving; en (5) de maatregelen of formaliteiten welke in de toekomst genomen moeten worden om de rechtsgeldigheid ervan te verzekeren<sup>134</sup>.

Doorgaans wordt niet vereist dat de notaris nagaat of de constructies die op het verkochte perceel zijn opgericht, al of niet in overeenstemming zijn met de verleende stedenbouwkundige vergunning. Van een normaal voorzichtig en redelijk notaris wordt niet verwacht dat hij voor elke akte van verkoop die hij verlijdt, vooraf ter plaatse gaat kijken wat de toestand is van het verkochte goed<sup>135 136</sup>. Aldus begaat volgens sommige rechtspraak<sup>137</sup> de notaris geen fout begaat wanneer hij de van een gemeente ontvangen informatie niet controleert wanneer hij geen kennis heeft van tegenstrijdige informatie en hij ook niet behoort te weten dat de door de gemeente verstrekte inlichtingen foutief zijn.

Een andere strekking in de rechtspraak<sup>138</sup> verwacht daarentegen van een notaris dat hij de stedenbouwkundige vergunning van het verkochte goed verifieert<sup>139 140</sup>. *In casu* werd van de notaris verwacht dat hij had moeten onderzoeken of een voorgehouden stedenbouwkundige vergunning – waarop geen kadastrale gegevens vermeld stonden – wel degelijk betrekking had op het perceel dat verkocht werd<sup>141</sup>. Illustratief op dit punt is een vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Veurne<sup>142</sup>. In de feiten die aanleiding gaven tot dit vonnis, verkocht een eigenaar een bij een appartementsgebouw bijhorende autostaanplaats. Naderhand bleek evenwel dat alle autostandplaatsen, in strijd met het toepasselijke BPA, gelegen waren in een zone *non aedificandi* en niet vergund noch vergunbaar waren. De Rechtbank verweet de notaris een inbreuk op zijn informatieverplichting aangezien het van een notaris mag verwacht worden dat die deze gegevens controleert en bij ontstentenis van stedenbouwkundige vergunning de partijen hiervan informeert. Een andere interessante toepassing vinden we terug in een arrest van het hof van beroep te Brussel

---

<sup>134</sup> K. TROCH, “De notariële informatie- en raadgegingsverplichting revisited”, *T.B.B.R.* 1999, p. 297, nr. 7.3.2; S. STIJNS, B. TILLEMANS, W. GOOSSENS, B. KOHL, E. SWAENPOEL en K. WILLEMS, “Bijzondere overeenkomsten: koop en aanneming. Overzicht van rechtspraak (1999-2006)”, *TPR* 2008-4, p. 1654, nr. 269.

<sup>135</sup> H. CASMAN, “De beroepsaansprakelijkheid van de notaris. Enkele recente ontwikkelingen”, in H. VANDENBERGHE (ed.), *De professionele aansprakelijkheid*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 201, nr. 45. Vgl. Antwerpen 30 oktober 2006, *Not.Fisc.M.* 2007, 52, noot A. VAN DEN BOSSCHE; Rb. Turnhout 3 november 2006, *Not.Fisc.M.* 2007, 50, noot A. VAN DEN BOSSCHE.

<sup>136</sup> Dit zou wel het geval zijn indien de notaris belast is met een openbare verkoop (in die zin: H. CASMAN, “De beroepsaansprakelijkheid van de notaris. Enkele recente ontwikkelingen”, in H. VANDENBERGHE (ed.), *De professionele aansprakelijkheid*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 202 met verwijzing naar Brussel 20 september 1995, *Not. Fisc. M.* 1996, 224, noot M. BOES) of met een verkoop uit de hand (G. VAN HOORICK, “Een minder bekende wetgeving met betrekking tot het buitengebied: het Bosdecreet”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 19*, Brugge, Die Keure, 2011, p. 71, nr. 30).

<sup>137</sup> Gent 19 december 2008, *T. Not.* 2010, 117. Zie ook X, “Appartement aan zee? Graag... maar niet zonder vergunde autostandplaats”, (noot onder Rb. Veurne 1 december 2011), *TOO* 2012, 48.

<sup>138</sup> Gent 23 februari 2001, *T. Not.* 2011, 622, noot F. BOUCKAERT.

<sup>139</sup> S. STIJNS, B. TILLEMANS, W. GOOSSENS, B. KOHL, E. SWAENPOEL en K. WILLEMS, “Bijzondere overeenkomsten: koop en aanneming. Overzicht van rechtspraak (1999-2006)”, *TPR* 2008-4, p. 1652, nr. 267.

<sup>140</sup> Zie specifiek m.b.t. onderzoeksverplichtingen m.b.t. de toepassing van het Bosdecreet: G. VAN HOORICK, “Een minder bekende wetgeving met betrekking tot het buitengebied: het Bosdecreet”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 19*, Brugge, Die Keure, 2011, p. 71-75, nrs. 30-34.

<sup>141</sup> Gent 23 februari 2001, *T. Not.* 2001, 622, noot F. BOUCKAERT.

<sup>142</sup> Rb. Veurne 1 december 2011, *TOO* 2012, 48, noot.

van 11 oktober 2011<sup>143</sup>. De feiten die aanleiding gaven tot dit arrest zijn bijzonder. De oorspronkelijke eigenares A van een perceel grond verkoopt in 1959 een ondergrondse inneming van 1a 63ca aan de rechtsvoorganger van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening (VMW). Aan VMW wordt tevens een recht van toe- en doorgang verleend; tot slot verzaakte de oorspronkelijke eigenares aan haar recht om op minder dan 1,50m van de as van de waterleiding te bouwen of te planten. Nadat de oorspronkelijke eigenares A in 1997 overleed, worden haar vier kinderen B-C-D-E eigenaar van het perceel. Op verzoek van de kinderen B-C-D-E wordt in 1999 een verkavelingsvergunning op een deel het voormelde perceel verleend. In 2000 wordt het perceel opgenomen in een ruilverkaveling, maar de kinderen B-C-D-E blijven eigenaar van het perceel. In 2001 wordt het kwestieuze perceel, middels tussenkomst van notaris J., verkocht aan IMC (vennootschap), Y en Z. Aan IMC, Y en Z wordt vervolgens in 2001 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een nieuwbouw. Naar aanleiding van het uitvoeren van graafwerken beschadigde de aannemer de waterleiding, met aanzienlijk waterverlies tot gevolg. Het hof van beroep diende uiteindelijk te oordelen over de onderscheiden verantwoordelijkheden voor deze schadelijke gevolgen. Naast de aansprakelijkheid van de gemeente<sup>144</sup> en verkopers<sup>145</sup> werd ook de notaris aansprakelijk gesteld. Volgens het hof van beroep kwam de notaris tekort aan zijn voorlichtingsverplichting. Meer bepaald was het hof van beroep van oordeel dat de notaris al het redelijke en mogelijke moest doen om de koper van het perceel – bestemd door hem als bouwgrond voor het oprichten van een nieuwbouw – in te lichten en de eventuele beperkingen aan zijn bouwrecht te onderzoeken. Concreet hield dit volgens het hof van beroep in dat de notaris de bebouwbaarheid van het perceel had dienen te onderzoeken nu hij wist dat de koper een perceel bouwgrond wenste te kopen met de bedoeling hierop te bouwen. Aangezien de notaris kennis had van de ruilverkaveling, van de voorwaarde en de plannen ervan wist hij, of diende hij te weten, dat er problemen konden rijzen met de bestaande waterleidingen in de ondergrond. Door de kopers daarover onvoldoende te hebben ingelicht schoot de notaris tekort aan zijn wettelijke voorlichtingsverplichting, aldus het hof van beroep.

35. De voorlichtingsverplichting houdt soms ook een «waarschuwingsverplichting» in. Zo zal de notaris de aandacht van de partijen moeten vestigen op (1) alle juridische, fiscale en zelfs louter economische risico's die de voorgenomen transactie voor de partijen teweegbrengt; en (2) een controverse in de rechtspraak of de rechtsleer of een ongunstige interpretatie van de wet<sup>146</sup>.

---

<sup>143</sup> Brussel 11 oktober 2011 (1<sup>e</sup> Kamer), inzake 2006AR2001, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>144</sup> De gemeente werd verweten (1) onjuiste informatie te hebben verschaft en (2) een verkavelings- en stedenbouwkundige vergunning te hebben verleend zonder na te gaan of op het perceel erfdienstbaarheden van openbaar nut rustten en of innemingen hadden plaats gevonden t.v.v. een nutsmaatschappij, en in strijd hiermee de vergunningen te hebben verleend.

<sup>145</sup> De verkopers waren volgens het hof gehouden de kopers te vrijwaren voor uitwinning (art. 1626 B.W.).

<sup>146</sup> K. TROCH, "De notariële informatie- en raadgevingsverplichting revisited", *T.B.B.R.* 1999, p. 297-298, nr. 7.3.3; S. STIJNS, B. TILLEMANS, W. GOOSSENS, B. KOHL, E. SWAENPOEL en K. WILLEMS, "Bijzondere overeenkomsten: koop en aanneming. Overzicht van rechtspraak (1999-2006)", *TPR* 2008-4, p. 1654, nr. 269.



## C. Aard van de informatie- en raadgevingsverplichtingen

36. De voorlichtingsverplichting is van «openbare orde<sup>147</sup>» zodat exoneratione uitgesloten is. Zij houdt een «middelen- of inspanningsverbintenis» in<sup>148</sup>. De notaris dient aldus geen resultaat te garanderen<sup>149</sup>. Of de notaris tekort geschoten is aan zijn voorlichtingsverplichting is een feitenkwestie die overgelaten wordt aan de soevereine beoordeling van de feitenrechter. De notariële voorlichtingsverplichting moet derhalve in redelijkheid beoordeeld worden, m.a.w. in functie van de concrete, feitelijke omstandigheden en refererend aan de normaal, zorgvuldige notaris<sup>150</sup>.

## D. Aard van de aansprakelijkheid en sanctie

37. De aansprakelijkheid van de notaris kan «contractueel» zijn. Van contractuele aansprakelijkheid kan er slechts sprake zijn als partijen zich op grond van een overeenkomst steunen om de notariële dienstverlening te bekomen<sup>151</sup>. Dit zal bv. het geval zijn indien aan een notaris wordt gevraagd een onderhandse akte op te stellen: t.a.v. de partij op wiens verzoek een notaris een onderhandse akte opmaakt die achteraf op zijn kantoor wordt ondertekend, is de aansprakelijkheid van contractuele aard<sup>152</sup>.

38. De aansprakelijkheid van de notaris kan ook «buitencontractueel» zijn<sup>153</sup>. Dit zal vooreerst het geval zijn voor wat betreft de aansprakelijkheid van de notaris t.o.v. *derden*. Dit is ook het geval indien de notaris optreedt als *openbaar ambtenaar*<sup>154</sup>. Als openbaar ambtenaar, die bekleed is met een deel van het openbaar gezag, en die authenticiteit, verzekerde bewaring en uitvoerbare kracht geeft

---

<sup>147</sup> Zie bv. Brussel 30 mei 2002, *RGAR* 2005? NR; 13.953; S. STIJNS, B. TILLEMANS, W. GOOSSENS, B. KOHL, E. SWAENEPOEL en K. WILLEMS, “Bijzondere overeenkomsten: koop en aanneming. Overzicht van rechtspraak (1999-2006)”, *TPR* 2008-4, p. 1654, nr. 269; P. HARMEL, “Organisation et déontologie du notariat”, in *Rép. Not.*, XI, Livre V, Brussel, Larcier, 1992, p. 89, nr. 81.

<sup>148</sup> K. TROCH, “De notariële informatie- en raadgevingsverplichting revisited”, *T.B.B.R.* 1999, p. 298, nr. 7.4; S. DEVOS, “Notariële aansprakelijkheid”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 19*, Brugge, die Keure, 2011, p. 9, nrs. 8-9; H. CASMAN, “De beroepsaansprakelijkheid van de notaris. Enkele recente ontwikkelingen”, in H. VANDENBERGHE (ed.), *De professionele aansprakelijkheid*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 195, nr. 24.

<sup>149</sup> Brussel 11 oktober 2011 (1<sup>e</sup> Kamer), inzake 2006AR2001, [www.cass.be](http://www.cass.be); S. DEVOS, “Notariële aansprakelijkheid”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 19*, Brugge, die Keure, 2011, p. 9, nrs. 9.

<sup>150</sup> K. TROCH, “De notariële informatie- en raadgevingsverplichting revisited”, *T.B.B.R.* 1999, p. 299, nr. 7.4.3.

<sup>151</sup> H. CASMAN, “De beroepsaansprakelijkheid van de notaris. Enkele recente ontwikkelingen”, in H. VANDENBERGHE (ed.), *De professionele aansprakelijkheid*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 190, nrs. 12-13.

<sup>152</sup> Cass. 23 oktober 2008, *RW* 2009-10, 1349, noot E. NORDIN.

<sup>153</sup> Vgl. H. CASMAN, “De beroepsaansprakelijkheid van de notaris. Enkele recente ontwikkelingen”, in H. VANDENBERGHE (ed.), *De professionele aansprakelijkheid*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 190, nr. 12.

<sup>154</sup> Nochtans bestaat hierover discussie in de rechtspraak en rechtsleer: een minderheid in de rechtsleer is van oordeel dat het om een contractuele aansprakelijkheid gaat, zolang de notaris niet door de eerste rechter werd aangesteld. Een cliënt kiest immers steeds zijn notaris op basis van vertrouwen, net zoals andere vrije beroepen (voor een bespreking, zie o.a. E. NORDIN, “De aard van de aansprakelijkheid van de notaris bij een onderhandse akte en bij een authentieke akte”, (noot onder Cass. 23 oktober 2008), *RW* 2009-10, p. 1352, nr. 5).

aan overeenkomsten, handelt de notaris krachtens de wet<sup>155</sup>. Aangezien hij hierin een monopolie heeft, kan hij zijn ambt niet weigeren tenzij er een wettelijk beletsel bestaat in welk geval hij zijn ambt moet weigeren<sup>156</sup>. De notaris als openbaar ambtenaar verleent derhalve een openbare dienst zodat de rechtsverhouding van reglementaire<sup>157</sup> (dus: niet van contractuele) aard is en een aansprakelijkheidsvordering derhalve haar grondslag vindt in de regels van de buitencontractuele aansprakelijkheid<sup>158 159</sup>.

39. Aansprakelijkheid leidt uiteraard tot de verplichting tot vergoeding van de schade<sup>160</sup>. De schade wordt *in concreto* beoordeeld en moet door de foutieve gebeurtenis veroorzaakt worden<sup>161</sup>.

---

<sup>155</sup> S. DEVOS, 'Notariële aansprakelijkheid', in *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 19*, Brugge, die Keure, 2010, 6. Vgl. E. NORDIN, 'De aard van de aansprakelijkheid van de notaris bij een onderhandse akte en bij een authentieke akte', (noot onder Cass. 23 oktober 2008), *RW* 2009-10, p. 1351, nr. 5.

<sup>156</sup> E. NORDIN, 'De aard van de aansprakelijkheid van de notaris bij een onderhandse akte en bij een authentieke akte', (noot onder Cass. 23 oktober 2008), *RW* 2009-10, p. 1351, nr. 5.

<sup>157</sup> Vgl. Cass. 27 november 2006, *NjW* 2008, 28, noot I. BOONE, *Pas.* 2006, 2485, *RABG* 2007, 1257, noot L. PHANG, waarin het Hof overweegt dat: "Deze onderstelling ontbreekt ingeval de rechtsverhouding, zoals ten dezen, de verlening van een openbare dienst betreft, derhalve niet van contractuele maar van reglementaire aard is en beheerst wordt door een publiekrechtelijk reglement. Behoudens andersluidend beding, sluit een tekortkoming begaan in het raam van dit reglement, buiten-contractuele aansprakelijkheid niet uit".

<sup>158</sup> E. NORDIN, 'De aard van de aansprakelijkheid van de notaris bij een onderhandse akte en bij een authentieke akte', (noot onder Cass. 23 oktober 2008), *RW* 2009-10, p. 1352, nr. 5.

<sup>159</sup> Vgl. Cass. 24 september 2004, *T. Agr.* 2006, 19, *Rev.not.b.* 2009, afl. 3028, 214.

<sup>160</sup> H. CASMAN, 'De beroepsaansprakelijkheid van de notaris. Enkele recente ontwikkelingen', in H. VANDENBERGHE (ed.), *De professionele aansprakelijkheid*, Brugge, die Keure, 2004, p. 191, nr. 14; C. DE WULF, 'De vernieuwde organieke wet notariaat', *RW* 2000-2001, 547.

<sup>161</sup> S. DEVOS, 'Notariële aansprakelijkheid', in *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 19*, Brugge, die Keure, 2010, p. 27, nr. 36.

## Hoofdstuk II. Van de Stedenbouwwet 1962 tot de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: historische schets<sup>162</sup> van de informatieverplichtingen in het ruimtelijk ordeningsrecht

### 1. De Stedenbouwwet 1962

40. Met de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en stedenbouw<sup>163</sup> was er voor het eerst sprake van een echte wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Vóór 1962 bestond er immers geen alomvattende wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Door deze wet werd er voor het eerst een gebiedsdekkende ruimtelijke ordening in het vooruitzicht gesteld. De Stedenbouwwet 1962 had als bedoeling dat heel België bedekt zou worden door ruimtelijke plannen die de bestemming van de diverse percelen regelen. Daarnaast werd in een heel arsenaal aan instrumenten voorzien om de ruimtelijke ordening te verwezenlijken<sup>164</sup>.

41. De Stedenbouwwet 1962 voorzag nog geen informatieverplichtingen. Wel gaf de Stedenbouwwet 1962<sup>165</sup> vier opdrachten aan de Koning om te bepalen onder welke voorwaarden de overheid informatie kon verstrekken<sup>166</sup>. Aldus bepaalde de Koning (1) onder welke voorwaarde de betrokken besturen aan de personen die erom verzochten, afdrukken of uittreksels van de plannen van aanleg, van de bijhorende verordenende voorschriften, van de rooiplannen en van de bouwverordeningen afgaven, (2) onder welke voorwaarden derden-belanghebbenden bij dezelfde besturen inzage konden krijgen van de inhoud der afgegeven bouw- of verkavelingsvergunningen en

---

<sup>162</sup> Voor een algemene historische schets van het ruimtelijk ordeningsrecht, zie bv.: G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk Bestuursrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2011, p. 128-133, nrs. 161-171; M. VAN DAMME, “Van organieke (stedenbouw)wet van 29 maart 1962 naar ruimtelijkeordeningsdecreet van 18 mei 1999: een beknopt historisch overzicht”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 5-28, nrs.1-39; W. VANDEVYVERE, “Van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening tot de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in 2009”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 31-59, nrs.1-68; B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw in het Vlaamse Gewest*, Brugge, Vanden Broele, 2004, p. 8-14, nrs. 9-15.

Zie ook bv.: Memorie van Toelichting bij het Wetsontwerp tot organisatie van de stedenbouw en de ruimtelijke ordening, *Parl.St.* Senaat 1958-1959, nr. 124, 3-12.

<sup>163</sup> Wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en stedenbouw, *B.S.* 12 april 1962, verkort weergegeven als «Stedenbouwwet 1962».

<sup>164</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk Bestuursrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2011, p. 128 en 130, nrs. 162 en 166.

<sup>165</sup> Artikel 63.

<sup>166</sup> F. VAN ACKER, “Mededeling van documenten en informatieverplichtingen”, in P. VANSANT, V. TOLLENAERE, I. LEENDERS, J. VERKEST, F. VAN ACKER, A. DESMET, J. VAN DEN BERGHE, P. VAN ASSCHE, K. VANHERCK (eds.), *Zakboekje ruimtelijke ordening 2012*, Mechelen, Kluwer, 2011, 586.

(3) de vorm en de inhoud van de stedenbouwkundige attesten alsmede de instanties die deze afgaven. Aan deze opdracht werd uitvoering gegeven door het KB van 22 oktober 1971<sup>167</sup>.

42. Tevens voorzag de Stedenbouwwet 1962 in haar artikel 65, lid 2 in de mogelijkheid tot «vernietiging van de titel». Artikel 65, lid 2 Stedenbouwwet bepaalde meer bepaald dat “*betreft het een overtreding van de bepalingen van deze wet die op de verkavelingsvergunning betrekking hebben, dan beveelt de rechtbank, op verzoek van de kopers van de kavels, en onverminderd de vergoeding van de schade, de vernietiging van hun titel van verkrijging op kosten van de overtreder*”.

## 2. De wet van 22 december 1970

43. Met de Wet van 22 december 1970<sup>168</sup>, die o.m. wijzigingen aanbracht aan de regeling inzake de verkavelingen, werden voor het eerst uitdrukkelijke verplichtingen ingevoerd voor de notaris<sup>169</sup>. Het aanvankelijke wetsontwerp<sup>170</sup> voorzag enkel uitdrukkelijke informatieverplichtingen voor de notaris m.b.t. tot verkavelingsakten<sup>171</sup>. De wetgever wou deze nieuwe verplichting aan de notaris opleggen opdat de koper of de huurder precies zou weten waaraan hij zich te houden had en om alle dubbelzinnigheid over de bestemming of de juridische geschiktheid van het gekochte of gehuurde goed weg te nemen<sup>172</sup>. Tijdens de parlementaire besprekingen had de wetgever bijkomend vastgesteld dat er zich bovendien problemen voordeden inzake de voorlichting van de koper, ongeacht of het nu ging over een kavel in een verkaveling, dan wel om een geheel perceel<sup>173</sup>. Om die reden wou de wetgever dat bij elke verkoop de aandacht van de koper werd gevestigd op de verplichting om vóór welkdanige bouwactiviteit een (op dat ogenblik geldende) bouwvergunning te verkrijgen<sup>174</sup>.

---

<sup>167</sup> Koninklijk besluit van 22 oktober 1971 tot uitvoering van artikel 63 van de wet 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd door de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970, *B.S.* 14 december 1971.

<sup>168</sup> *B.S.* 5 februari 1971.

<sup>169</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk Bestuursrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2011, p. 130, nr. 167.

<sup>170</sup> Ontwerp van wet tot wijziging van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, *Parl.St.* Senaat 1968-1969, nr. 559.

<sup>171</sup> Zie Memorie van Toelichting bij het Ontwerp van wet tot wijziging van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, *Parl.St.* Senaat 1968-1969, nr. 559, 37; Verslag namens de verenigde commissies voor de justitie en de openbare werken bij het ontwerp van wet tot wijziging van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, *Parl.St.* Senaat 1969-1970, nr. 525, 28.

<sup>172</sup> Memorie van Toelichting bij het Ontwerp van wet tot wijziging van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, *Parl.St.* Senaat 1968-1969, nr. 559, 37.

<sup>173</sup> Verslag namens de verenigde commissies voor de justitie en de openbare werken bij het ontwerp van wet tot wijziging van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, *Parl.St.* Senaat 1969-1970, nr. 525, 28.

<sup>174</sup> Verslag namens de verenigde commissies voor de justitie en de openbare werken bij het ontwerp van wet tot wijziging van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, *Parl.St.* Senaat 1969-1970, nr. 525, 28. Zie ook Verslag namens de commissie voor de openbare werken bij het ontwerp van wet tot wijziging van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, *Parl.St.* Kamer 1970-1971, nr. 773/2, 24.

44. In artikel 44, §5 Stedenbouwwet werd uiteindelijk bepaald dat *“de notaris vermeldt in alle akten van verkoop of van verhuring voor meer dan negen jaar, van een ongebouwd goed, alsmede in alle akten van uitgifte in erfpacht of in opstal, de verklaring van de verkoper, van de verhuurder of van de erfpacht- of opstalgever, hetzij dat voor het goed een bouwvergunning is uitgereikt of een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen worden verkregen, hetzij, bij gebreke van die vergunning of dat attest, dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt. Hij vermeldt bovendien dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning mag worden gebruikt, mag worden opgericht op het goed waarop de akte betrekking heeft, zolang de bouwvergunning niet is verkregen. De onderhandse akte waarin die verrichtingen worden vastgelegd, bevatten dezelfde verklaring”*.

45. In artikel 56, §2 Stedenbouwwet 1962 werden op de notaris rustende informatieverplichtingen ingevoerd bij de «verdeling» van een goed waarvoor geen verkavelingsvergunningen werd afgegeven: *“Bij verdeling van een goed waarvoor geen verkavelingsvergunning is afgegeven, legt de notaris, twintig dagen vóór de datum, die voor de openbare verkoping of voor de ondertekening van de akte is vastgesteld, het plan van de verdeling, alsmede een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader wordt aangegeven, ter inzage aan het college en de gemachtigd ambtenaar voor. Het college en gemachtigd ambtenaar geven, eventueel, ter inlichting, kennis van hun opmerkingen. Deze moeten in de akte worden vermeld, evenals een verklaring van de verdeler dat voor de verdeling geen verkavelings- of bouwvergunning werd afgegeven, en, behoudens overlegging van een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen worden verkregen, dat hij geen verzekering geeft wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt. De notaris vermeldt bovendien in de akte dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning mag worden gebruikt, mag worden opgericht op het goed waarop de akte betrekking heeft, zolang de bouwvergunning niet is verkregen. De onderhandse akte waarin die verrichtingen worden vastgelegd, bevatten dezelfde verklaring. Deze paragraaf geldt voor alle akte van eigendomsoverdracht of eigendomsverklaring, erfpacht of opstal, van een ongebouwd gedeelte van een goed, met uitzondering van de akten waarbij een landpacht geregeld wordt”*.

46. Ook m.b.t. «verkavelingsakten» werden verschillende informatieverplichtingen ingevoerd. In artikel 57, §6 Stedenbouwwet 1962 werd bepaald dat *“Vóór de vervreemding, verhuring voor meer dan negen jaar of vestiging van een zakelijk recht, met inbegrip van bezwaring met hypotheek, betreffende een kavel begrepen in een verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning is verkregen, moet, op verzoek van de eigenaar of eigenaars van de stukken grond, voor een notaris akte van de verdeling van die stukken grond en van de aan de verkaveling verbonden lasten worden verleden. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen vermelden, de eigenaars identificeren in de vorm bepaald in artikel 12 van de wet van 10 oktober 1913, en hun titel van eigendom aangeven. De verkavelingsvergunning en het verkavelingsplan worden als bijlagen bij die akte gevoegd om, samen met de akte en ten verzoeken van de notaris die de akte heeft verleden binnen twee*

maanden na het verlijden ervan, te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen. De overschrijving van het verkavelingsplan mag worden vervangen door de neerlegging op het hypotheekkantoor van een door de notaris gewaarmerkte afdruk van dat plan. Heeft een eigenaar van een kavel een wijziging van de verkavelingsvergunning verkregen, dan moet evenzo, op zijn verzoek, voor een notaris een akte worden verleden van de wijzigingen die werden aangebracht in de verkaveling van de stukken grond of in de lasten van de verkaveling. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen op het tijdstip van het verlijden vermelden, alle eigenaars van de in de verkavelingswijziging begrepen percelen identificeren in de vorm bepaald in artikel 12 van de wet van 10 oktober 1913, en hun titel van eigendom aangeven; zij moet eveneens een nauwkeurige opgave van de overschrijving der verdelingsakte van de stukken grond bevatten. De beslissing tot wijziging van de verkavelingsvergunning en, in voorkomend geval, het nieuwe verdelingsplan worden als bijlage bij die akte gevoegd, om samen met die akte te worden overgeschreven zoals in vorige lid is bepaald”.

In §7 van artikel 57 Stedenbouwwet 1962 werd bepaald dat “Reclame met betrekking tot een verkaveling mag niet worden gemaakt dan met vermelding van de gemeente waar de verkaveling gelegen is, alsmede van de datum en het nummer van de vergunning”.

Tot slot bepaalde artikel 57, §8 Stedenbouwwet 1962 dat “de notaris geeft aan de partijen kennis van de akte van verdeling en van het bestek der verkaveling, van de bepalingen der verkavelingsvergunning, alsook van de wijzigingsbepalingen. Hij maakt in de akte van verkoop, van verhuring, van erfpacht of opstal melding van die kennisgevingen, alsook van de datum der vergunning. Hij vermeldt ook in de akte dat geen bouwwerk noch enige andere vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning mag worden gebruikt, mag worden opgericht op het goed waarop de akte betrekking heeft, zolang de bouwvergunning niet is verkregen. De onderhandse akte waarin die verrichtingen worden vastgelegd, bevatten dezelfde verklaring”.

47. Vervolgens werd artikel 63 Stedenbouwwet 1962 op amendement<sup>175</sup> aangevuld. De wetgever erkende immers dat het voor diegene die de eigendom van een goed of een zakelijk recht erop wil verkrijgen of het op lange termijn wenst te huren zonder meer, van belang is dat hij kan worden ingelicht over de bestemming van dat goed<sup>176</sup>. Om die reden werd aan de Koning de bijkomende opdracht gegeven te bepalen (1) onder welke voorwaarden aanpalende eigenaars bij de besturen de inlichtingen kunnen verkrijgen m.b.t. bouw- of verkavelingsaanvragen<sup>177</sup> en (2) onder welke voorwaarde de belanghebbenden bij de besturen de door hen gevraagde inlichtingen konden verkrijgen over de bestemming van een goed dat zij wensten aan te kopen, voor meer dan negen jaar te huren, in erfpacht of in opstal te nemen<sup>178</sup>.

---

<sup>175</sup> Verslag namens de verenigde commissies voor de justitie en de openbare werken bij het ontwerp van wet tot wijziging van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, *Parl.St.* Senaat 1969-1970, nr. 525, 63.

<sup>176</sup> Verslag namens de verenigde commissies voor de justitie en de openbare werken bij het ontwerp van wet tot wijziging van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, *Parl.St.* Senaat 1969-1970, nr. 525, 63.

<sup>177</sup> Artikel 63, 3° Stedenbouwwet 1962.

<sup>178</sup> Artikel 63, 4° Stedenbouwwet 1962

48. Hoewel de parlementaire voorbereidingen<sup>179</sup> lieten uitschijnen dat de mogelijkheid tot vernietiging van de titel ongewijzigd werd overgenomen in artikel 65, §4 Stedenbouwwet 1962, sleutelde de Wet van 22 december 1970 tot slot aan de mogelijkheid tot «vernietiging van de titel».  
Na de wet van 22 december 1970 bepaalde artikel 65, §4 Stedenbouwwet 1962 dat *"de Rechtbank kan, op vordering van de kopers of van de huurders, hun titel van eigendomsverkrijging of van huur op kosten van de veroordeelde vernietigen, onverminderd het recht om vergoeding van schade te eisen van de schuldlige"*.

### **3. De wet van 10 augustus 1978**

49. De wet van 10 augustus 1978<sup>180</sup> vulde de informatieverplichtingen, rustend op de notaris, aan. De wetgever had immers vastgesteld dat de publiciteit van notarissen i.v.m. de verkoop van gronden vaak misleidend was<sup>181</sup>. Zo werd bv. vastgesteld dat landbouwbougrond dikwijls verkocht werd als 'bouwland', hetgeen misleidend was. De bij wet van 22 december 1970<sup>182</sup> ingevoerde verplichting voor de notaris om melding te maken van een verklaring van de verkoper in verband met de kans dat de koper ooit op het goed zou mogen bouwen kwam volgens de wetgever te laat: op dat ogenblik was de authentieke akte reeds opgemaakt en was het voor de koper, die dacht op de aangekochte grond te mogen bouwen en bedrogen uitkwam, te laat<sup>183</sup>.

50. Het aanvankelijke wetsvoorstel<sup>184</sup> beoogde de wijziging van artikel 57 Stedenbouwwet 1962 en wou de notaris de verplichting opleggen om in elke publiciteit m.b.t. een verkaveling te vermelden of een bouwvergunning of een stedenbouwkundig attest was uitgereikt, of bij gebreke hieraan dat geen verzekering kon gegeven worden dat zou mogen worden gebouwd en of er een bouwverbod gold ingevolge een verplicht plan van aanleg. Tevens zou elke verandering die zich voordeed in de bouwsituatie moeten vermeld worden.

---

<sup>179</sup> Verslag namens de commissie voor de openbare werken bij het wetsontwerp tot wijziging van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, *Parl.St.* Kamer 1970-1971, nr. 2, 41.

<sup>180</sup> Wet van 10 augustus 1978 tot toevoeging van een artikel 63bis 1 onder hoofdstuk II van titel IV van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, *BS* 28 december 1978.

<sup>181</sup> Toelichting bij het wetsvoorstel tot wijziging van artikel 57 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wet van 22 december 1970, *Parl.St.* Kamer 1977, 45/1, 1.

<sup>182</sup> *BS* 5 februari 1971.

<sup>183</sup> Toelichting bij het wetsvoorstel tot wijziging van artikel 57 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wet van 22 december 1970, *Parl.St.* Kamer 1977, 45/1, 1.

<sup>184</sup> Wetsvoorstel tot wijziging van artikel 57 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wet van 22 december 1970, *Parl.St.* Kamer 1977, 45/1.

Tijdens de parlementaire besprekingen werden drie amendementen<sup>185</sup> ingediend. *Enerzijds* beoogden deze amendementen ook in de officiële reclame de officiële terminologie, zoals die bepaald in het KB van 28 december 1972<sup>186</sup>, te gebruiken<sup>187</sup>. *Anderzijds* wouden deze amendementen tegemoet komen aan de bedoeling van de wetgever, m.n. de bescherming van de koper op gelijk welk ogenblik van de verkoop<sup>188</sup>.

51. Uiteindelijk voerde de wet van 10 augustus 1977 een artikel 63bis in de Stedenbouwwet 1962 in, waarin werd bepaald dat *“in de reclame betreffende de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van een erfpacht of van een opstalrecht met betrekking tot onroerende goederen, moet de notaris de meest recente stedenbouwkundige bestemming van die goederen ondubbelzinnig aanduiden met gebruik van de benamingen zoals deze voorgeschreven zijn in de artikel 2, 3 en 4 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. De notaris dient tevens omstandig melding te maken van de vigerende vergunningen of de stedenbouwkundige attesten die op de te verkopen goederen betrekking hebben”*.

#### **4. De Gecoördineerde Stedenbouwwet 1996**

52. Na de regionalisering van het ruimtelijk ordeningsrecht<sup>189</sup> werd de Stedenbouwwet 1962 herhaaldelijk gewijzigd en, teneinde de leesbaarheid ervan te bevorderen, gecoördineerd tot de «Gecoördineerde Stedenbouwwet 1996», vastgesteld bij Besluit van de Vlaamse regering van 22 oktober 1996<sup>190</sup> en bekrachtigd bij Decreet van 4 maart 1997<sup>191</sup>. De informatieverplichtingen bleven evenwel ongewijzigd.

#### **5. Het Decreet ruimtelijke ordening 1999**

53. Met het Decreet Ruimtelijke Ordening 1999<sup>192</sup> werd de Gecoördineerde Stedenbouwwet 1996 vervangen<sup>193</sup> en werd in het Vlaams gewest een totaal nieuw Decreet houdende de organisatie van de

---

<sup>185</sup> *Parl.St.* Kamer 1977, 45/2; *Parl.St.* Kamer 1977, 45/3; *Parl.St.* Kamer 1977, 45/4.

<sup>186</sup> Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, *B.S.* 10 februari 1973, verkort weergegeven als «Inrichtingsbesluit 1972».

<sup>187</sup> Zie *Parl.St.* Kamer 1977, 45/2, 1.

<sup>188</sup> Zie *Parl.St.* Kamer 1977, 45/3, 2.

<sup>189</sup> Zie artikel 6, §1, I, 1° Bijzondere Wet Hervorming Instellingen, *B.S.* 15 augustus 1980.

<sup>190</sup> Besluit van de Vlaamse regering van 22 oktober 1996 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 24 september 1996 tot coördinatie van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke en van de stedenbouw, *B.S.* 15 maart 1997.

<sup>191</sup> Decreet van 4 maart 1997 houdende bekrachtiging van het besluit van de Vlaamse regering van 22 oktober 1996 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 24 september 1996 tot coördinatie van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, *B.S.* 15 maart 1997.

<sup>192</sup> Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, *B.S.* 8 juni 1999, verkort weergegeven als «Decreet ruimtelijke ordening 1999» of «DRO 1999».

<sup>193</sup> Weliswaar is Gecoördineerde Stedenbouwwet 1996 nog gedurende een lange termijn, bij wege van overgangsmaatregel, blijven bestaan, o.a. wat het vergunningencontentieux betreft.



ruimtelijke ordening goedgekeurd. Ook op het vlak van de informatieverplichtingen was het Decreet ruimtelijke ordening 1999 vernieuwend.

54. Daar waar de verplichtingen voor de notarissen voorheen in de Gecoördineerde Stedenbouwwet 1996 verspreid stonden, was het de bedoeling van de decreetgever deze te groeperen<sup>194</sup>, hetgeen uiteindelijk gebeurde in de artikelen 137, 138 en 139 Decreet ruimtelijke ordening 1999. T.o.v. de Gecoördineerde Stedenbouwwet 1996 werden de verplichtingen die op de notarissen rustten inhoudelijk uitgebreid<sup>195</sup>: de notaris moest nagaan of er een voorkooprecht van de overheid rust op het onroerend goed; de benamingen die gebruikt werden op de plannen, moesten ook gebruikt worden in de akten; artikel 99 Decreet ruimtelijke ordening 1999 moest integraal overgenomen worden; aan alle akten houdende verkoop, verhuur voor meer dan 9 jaar, erfpacht en opstal moest een recent stedenbouwkundig uittreksel gehecht worden; en bovendien moesten in alle akten houdende hypothecaire leningen of kredieten de gegevens m.b.t. de vergunningen opgenomen worden<sup>196</sup>. De verplichtingen voor notarissen werden tot slot uitgebreid tot alle «instrumenterende ambtenaren»<sup>197</sup>.

55. Daarnaast werden ook informatieverplichtingen opgelegd aan o.a. «vastgoedmakelaars en andere personen» die in de uitoefening van hun beroep overeenkomsten opstellen of sluiten met betrekking tot onroerende goederen<sup>198</sup>. Voortaan moest «eenieder» die een onderhandse akte van verkoop of van verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, en ook van vestiging van erfpacht of opstal opmaakt, vermelden of er voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning was uitgereikt en moest de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister overgenomen worden<sup>199</sup>. De vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit dergelijke onderhandse akten opmaakten moesten bovendien artikel 99 van het decreet integraal overnemen in de akte<sup>200</sup>.

56. Met het Decreet ruimtelijke ordening 1999 werden daarenboven informatieverplichtingen m.b.t. «vastgoedpubliciteit» ingevoerd<sup>201</sup>. Meer bepaalde rustte op iedereen die voor eigen rekening of als tussenpersoon een goed verkocht, verhuurde voor meer dan negen jaar, inbracht in een vennootschap,

<sup>194</sup> Memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, *Parl.St.* VI.Parl. 1998-1999, nr. 1332/1, 67.

<sup>195</sup> Memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, *Parl.St.* VI.Parl. 1998-1999, nr. 1332/1, 6 en 67.

<sup>196</sup> Memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, *Parl.St.* VI.Parl. 1998-1999, nr. 1332/1, 67-68.

<sup>197</sup> Zie hierover verder, randnrs. 142-144.

<sup>198</sup> Memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, *Parl.St.* VI.Parl. 1998-1999, nr. 1332/1, 6 en 68.

<sup>199</sup> Artikel 141, lid 1 DRO 1999.

<sup>200</sup> Artikel 141, lid 2 DRO 1999.

<sup>201</sup> Vgl. F. BRULOOT, «Vastgoedpubliciteit en staking in stedenbouw: onmogelijk huwelijk van onbetrouwbare partners», *TROS* 2011, p. 122, nr. 5.

een erfpacht of een opstalrecht overdroeg, of op andere wijze de eigendomsoverdracht met een vergeldend karakter van het goed bewerkstelligde, de verplichting in de hieraan verbonden publiciteit te vermelden: (1) of er voor het goed een stedenbouwkundige vergunning was uitgereikt; (2) de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister; (3) of er voor het goed een dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikelen 146 of 149 tot en met 151 en iedere in de zaak gewezen beslissing; (4) of er op het goed een voorkooprecht rustte, zoals bedoeld in artikel 63; en (5) de lasten en voorwaarden die opgelegd waren bij de verkavelingsvergunning.

57. Het Decreet ruimtelijke ordening 1999 stelde tot slot de niet-naleving van de informatieverplichtingen strafbaar. Krachtens artikel 146, lid 1, 4° Decreet ruimtelijke ordening 1999 werd strafbaar gesteld, de persoon die *“een inbreuk pleegt op de informatieplicht, bedoeld in de artikelen 137 tot en met 142”*.

58. Het Decreet ruimtelijke ordening 1999<sup>202</sup> voorzag tot slot in een «overgangsregeling»<sup>203</sup>. De verplichting tot het toevoegen van een stedenbouwkundig uittreksel en het gebruik van de benamingen gebruikt in het plannenregister zoals voorzien in artikelen 137, 141 en 142, is van toepassing zodra de gemeente waar het onroerend goed gelegen is, beschikt over een plannenregister en vergunningenregister. Als de gemeente daarover niet beschikte, moest bij de authentieke akte in plaats van een stedenbouwkundig uittreksel, een brief van het college van burgemeester en schepenen worden toegevoegd, waarin geattesteerd wordt dat in de gemeente nog geen plannenregister bestaat en waarin de benamingen met betrekking tot het onroerend goed worden vermeld zoals gebruikt in de plannen van aanleg. Het college van burgemeester en schepenen moest de brief binnen 30 dagen na de datum van ontvangst van de vraag naar het stedenbouwkundig uittreksel verzenden. Zolang er geen plannenregister bestond, waren de benamingen die moesten gebruikt worden in de akte, overeenkomsten en publiciteit, de benamingen zoals gebruikt in de plannen van aanleg.

## **6. Het Decreet van 26 april 2000**

59. Het Decreet van 26 april 2000<sup>204</sup> wijzigde de informatieverplichtingen op een drietal punten.

60. *Allereerst* werden de informatieverplichtingen, rustend op de instrumenterende ambtenaren<sup>205</sup>, gewijzigd.

---

<sup>202</sup> Artikel 199, §2.

<sup>203</sup> Zie daarover verder, randnrs. 131 e.v..

<sup>204</sup> Decreet van 26 april 2000 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, B.S. 29 april 2000, ed. 1.

<sup>205</sup> Artikel 137, §§1 en 2 DRO 1999.

Aan artikel 137, §1 Decreet ruimtelijke ordening 1999 werd een lid 6 toegevoegd<sup>206</sup> dat bepaalde dat *“Indien de instrumenterende ambtenaar een onderhandse akte in een authentieke akte dient op te nemen, waarbij de eerste niet beantwoordt aan de voorschriften van artikel 141, dan wijst hij de partijen bij de opmaak van de akte op artikel 141, 146, eerste lid, 4° en 162 van dit decreet”*. Reden daartoe was immers dat, aangezien niet alle onderhandse akten worden verleden bij een instrumenterende ambtenaar, het mogelijk was dat hij bij het opmaken van een authentieke akte vaststelde dat de onderhandse akte vermeldingen bevatte die strijdig waren met de bepalingen van artikel 141. In dat geval diende hij de partijen op de inhoud van artikel 141 (informatieverplichting bij onderhandse akten), artikel 146, eerste lid, 4° (strafbaarheid van inbreuken op de informatieplicht) en 162 (mogelijkheid om voor de rechtbank de vernietiging van de verkoop te vragen)<sup>207</sup>.

Aan artikel 137, §2 Decreet ruimtelijke ordening 1999<sup>208</sup>, dat betrekking had op akten m.b.t. hypothecaire leningen of kredieten, werd toegevoegd dat de verplichtingen de gegevens, zoals opgesomd in artikel 137, §1 Decreet ruimtelijke ordening 1999, te vermelden, slechts van toepassing is *“indien de lening of het krediet enkel betrekking heeft op de financiering en uitvoering van vergunningsplichtige werken”*. Er moest immers volgens de Decreetgever een onderscheid gemaakt worden tussen hypothecaire leningen en kredieten, die gericht zijn op de verkoop van een onroerend goed (al dan niet gepaard gaand met de verbouwing en/of uitbreiding van de er opstaande goederen), en de hypothecaire leningen en kredieten die gericht zijn op de financiering van verbouwings- en/of uitbreidingswerkzaamheden. In het eerste geval waren de verplichten opgenomen in artikel 137, §1 Decreet ruimtelijke ordening 1999 reeds van toepassing<sup>209 210</sup>.

**61.** Het Decreet van 26 april 2000<sup>211</sup> wijzigde ook artikel 142, 5° Decreet ruimtelijke ordening 1999. De verplichting om *“de lasten en voorwaarden die opgelegd zijn bij de verkavelingsvergunning”* te vermelden, kon volgens de Decreetgever<sup>212</sup> leiden tot zeer lange teksten in de publiciteit. Daarom werd deze verplichtingen vervangen door de verplichting te vermelden *“of voor het goed een verkavelingsvergunning van toepassing is”*.

<sup>206</sup> Gewijzigd door artikel 29 Decreet van 26 april 2000 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, *B.S.* 29 april 2000, ed. 1.

<sup>207</sup> Memorie van Toelichting bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, *Parl.St.* VI.Parl. 1999-2000, nr. 252/1, 7.

<sup>208</sup> Gewijzigd door artikel 29 Decreet van 26 april 2000 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, *B.S.* 29 april 2000, ed. 1.

<sup>209</sup> *Parl.St.* VI.Parl. 1999-2000, nr. 252/1, 7; zie ook *Parl.St.* VI.Parl. 1999-2000, nr. 252/3, 28 (verslag).

<sup>210</sup> Zie ook S. SNAET, B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverstopping en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, p. 354, voetnoot 74.

<sup>211</sup> Artikel 30 Decreet van 26 april 2000 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, *B.S.* 29 april 2000, ed. 1.

<sup>212</sup> Zie Memorie van Toelichting bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, *Parl.St.* VI.Parl. 1999-2000, nr. 252/1, 7.

62. Het Decreet van 26 april 2000<sup>213</sup> wijzigde eveneens artikel 162, lid 1 Decreet ruimtelijke ordening 1999 dat betrekking heeft op de «vernietiging van de titel»<sup>214</sup>. In de rechtsleer bestond er immers discussie over de «draagwijdte» van deze bepaling<sup>215</sup>. Aldus werden de woorden “*bedoeld in artikel 149 of 151, naar het gelang het geval*” geschrapt. Hiermee beoogde de Decreetgever te benadrukken dat bij elk misdrijf bedoeld in artikel 146 e.v. Decreet ruimtelijke ordening 1999 de koper de vernietiging van de verkoop kon vorderen bij de rechtbank, en niet enkel bij overtredingen die gepaard gaan met herstelmaatregelen<sup>216</sup>.

63. Tot slot werd ook de «overgangsregeling»<sup>217</sup> door het Decreet van 26 april 2000<sup>218</sup> gewijzigd. Op amendement<sup>219</sup> werd artikel 199, §2 volledig vervangen door een nieuw artikel 199, §2 (lid 1. t.e.m. lid 4) Decreet ruimtelijke ordening 1999, waarin het volgende werd bepaald: “*De bepalingen met betrekking tot de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 137, 141 en 142, zijn slechts van toepassing ten vroegste 31 dagen nadat in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd is dat de gemeente, waar het onroerend goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister.*

*Deze bepalingen zijn niet van toepassing op overeenkomsten die zijn gesloten en op openbare verkoopverrichtingen die zijn aangevat vóór het in het eerste lid bedoelde tijdstip. Het bewijs hiervan kan met alle middelen worden geleverd.*

*De lijst van de gemeenten, die beschikken over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister, wordt driemaandelijks opgemaakt en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, vanaf de inwerkingtreding van dit decreet en tot alle gemeenten op deze lijst zijn opgenomen.*

*Zolang deze publicatie niet is gebeurd, zijn de benamingen die moeten worden gebruikt in de akten, overeenkomsten en publiciteit de benamingen zoals gebruikt in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen.”*

Artikel 199, §2, lid 1 Decreet ruimtelijke ordening 1999 werd ingevoerd onder invloed van de notarissen om tegemoet te komen aan hun bezorgdheid dat zij sinds de inwerkingtreding van het Decreet ruimtelijke ordening 1999 aan allerhande informatieverplichtingen zouden worden

---

<sup>213</sup> Artikel 37 Decreet van 26 april 2000 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, *B.S.* 29 april 2000, ed. 1.

<sup>214</sup> Zie daarover verder, randnrs. 291 e.v..

<sup>215</sup> Zie daarover verder, randnrs. 293-294.

<sup>216</sup> Zie Memorie van Toelichting bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, *Parl.St.* VI.Parl. 1999-2000, nr. 252/1, 9.

<sup>217</sup> Artikel 199, §2 DRO 1999.

<sup>218</sup> Artikel 52 Decreet van 26 april 2000 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, *B.S.* 29 april 2000, ed. 1, met ingang van 1 mei 2000

<sup>219</sup> *Parl.St.*, VI.Parl. 1999-2000, nr. 252/2, 9.

onderworpen die zij niet konden waarmaken zolang de gemeenten hun informatieluik niet in orde hadden<sup>220</sup>.

## **7. Het Decreet van 21 november 2003**

64. De overgangsregeling, zoals voorzien in artikel 199, §2 Decreet ruimtelijke ordening 1999, werd met het Decreet van 21 november 2003<sup>221</sup> nogmaals gewijzigd.

De Decreetgever had immers vastgesteld dat de wijziging van artikel 199 door het Decreet van 26 april<sup>222</sup> tot gevolg had dat de informatieverplichtingen van de instrumenterende ambtenaar werden opgeschort zolang de gemeente niet beschikte over een goedgekeurd vergunningen- en plannenregister. Eerder waren echter de vroegere informatieverplichtingen van de artikelen 42, 54 en 63 Gecoördineerde Stedenbouwwet 1996 opgeheven door het Decreet ruimtelijke ordening 1999. Om die reden wou de Decreetgever een «afgezwakte informatieverplichting» invoeren<sup>223</sup>.

Aan artikel 199, §2 Decreet ruimtelijke ordening 1999 werd een vijfde lid toegevoegd: *“De bepalingen met betrekking tot de informatieverplichtingen, zoals vastgesteld in artikel 137, § 1, eerste lid, 1° en 3°, en § 1, derde en vierde lid, zijn echter van onmiddellijke toepassing, na het in werking treden van deze bepaling”*.

## **8. Het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

65. Sinds 1 september 2009 heeft het Vlaamse Gewest een «Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening»<sup>224</sup>. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is het resultaat van de zoveelste<sup>225</sup> wijziging van het (vroegere) Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening<sup>226</sup> door het Decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid<sup>227</sup>. Sinds de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 is de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (opnieuw) gewijzigd bij Decreten

---

<sup>220</sup> Zie G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 178, nr. 246.

<sup>221</sup> B.S. 29 januari 2004 (2° ed.).

<sup>222</sup> Decreet van 26 april 2000 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, B.S. 29 april 2000, ed. 1.

<sup>223</sup> Memorie van Toelichting bij ontwerp van decreet houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, *Parl.St.* VI.Parl. 2002-2003, nr. 1800/1, 23.

<sup>224</sup> Besluit van de Vlaamse regering van 15 mei 2009 houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, B.S. 20 augustus 2009 (ed. 2), verkort weergegeven als «Vlaamse codex RO» of «Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening».

<sup>225</sup> Zie voor een overzicht van de wijzigingen: G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk Bestuursrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2006, p. 116, nr. 162; W. DE CUYPER, T. HUYGENS, E. RENTMEESTERS en S. WALGRAEVE, “De ruimtelijke ordening opnieuw geordend”, *TMR* 2009, 476.

<sup>226</sup> B.S. 8 juni 1999 (verkort weergegeven als «Decreet ruimtelijke ordening 1999» of «DRO 1999»).

<sup>227</sup> B.S. 15 mei 2009 (ed. 1) (verkort weergegeven als «Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009»).

van 18 december 2009<sup>228</sup> en 16 juli 2010<sup>229</sup>. Het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 beoogde wijzigingen tot stand te brengen op het vlak van de planologie, het vergunningenbeleid en het handhavingsbeleid<sup>230</sup>.

66. Het Decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid<sup>231</sup> <sup>232</sup> bracht ook wijzigingen aan de informatieverplichtingen<sup>233</sup>. Sinds 1 september 2009 worden zij geregeld in de artikelen 5.2.1 t.e.m. 5.2.6 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De voorgestelde wijzigingen in het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid hadden betrekking op de regeling van het stedenbouwkundig uittreksel, de (afschaffing van de) integrale overname van (oud) artikel 99 Decreet ruimtelijke ordening 1999<sup>234</sup>, de afzonderlijke akte die moet worden opgemaakt indien op het onroerend goed - ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing - de verplichting rust herstelmaatregelen uit te voeren en de planbatenheffing<sup>235</sup>. De ingediende amendementen<sup>236</sup> beoogden daarnaast hoofdzakelijk de informatieplichten bij vastgoedverrichtingen en -publiciteit

---

<sup>228</sup> Decreet van 18 december 2009 houdende bepaling tot begeleiding van de begroting 2010, *B.S.* 30 december 2009 (ed. 1).

<sup>229</sup> Decreet van 16 juli 2010 houdende aanpassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en van het decreet van 10 maart 2006 houdende decretale aanpassingen inzake ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed als gevolg van het bestuurlijke beleid, *B.S.* 9 augustus 2010 (ed. 1).

<sup>230</sup> Zie voor een eerste bespreking van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009: B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, "Ruimtelijke ordening anno 2009: nieuwe regels, nieuwe vragen", *TROS* 2009, 71-195; M. BOES, S. VERBIST, K. VAN ALSENOY en J. GEENS, "Het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid", *RW* 2009-2010, 2-29; W. DE CUYPER, T. HUYGENS, E. RENTMEESTERS en S. WALGRAEVE, "De ruimtelijke ordening opnieuw geordend", *TMR* 2009, 476-573; P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in *C.P.R.*, Brugge, Vanden Broele, 2010, 393 p..

<sup>231</sup> *B.S.* 15 mei 2009, ed. 1, verkort weergegeven als «Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009».

<sup>232</sup> Zie voor een eerste bespreking: B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, "Ruimtelijke ordening anno 2009: nieuwe regels, nieuwe vragen", *TROS* 2009, 71-195; M. BOES, S. VERBIST, K. VAN ALSENOY en J. GEENS, "Het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid", *RW* 2009-2010, 2-29; W. DE CUYPER, T. HUYGENS, E. RENTMEESTERS en S. WALGRAEVE, "De ruimtelijke ordening opnieuw geordend", *TMR* 2009, 476-573; P. FLAMEY en G. VERHELST (ed.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, Brugge, Vanden Broele, 2010, 393 p.

<sup>233</sup> Zie hierover: F. HAENTJENS, "Informatieverplichtingen in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening", *NjW* 2010, 810-821.

<sup>234</sup> (Oud) Artikel 99 DRO 1999 omschreef de (principieel) aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen werken, handelingen of wijzigingen (zie voor een bespreking: G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 28-34).

<sup>235</sup> Memorie van Toelichting, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 231-233, nrs. 655-662.

<sup>236</sup> Amendement nr. 92 (J. Schauvliege et. al.) op het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/3, 46; Amendement nr. 95 (J. Schauvliege et. al.) op het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/3, 47-48; Amendement nr. 96 (J. Schauvliege et. al.) op het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/3, 48.

zoveel mogelijk te uniformiseren en op elkaar af te stemmen. Tot slot dienden de informatieverplichtingen aangepast te worden aan de invoering van het as-builtontest<sup>237</sup>.

## 9. Het Decreet van 16 juli 2010

67. De informatieverplichtingen werden tot slot voor een laatste maal gewijzigd met het decreet van 16 juli 2010<sup>238</sup> <sup>239</sup>. *Eenzijds* werd de meldingsplicht m.b.t. de planbatenheffing<sup>240</sup> afgeschaft en *anderzijds* werd de regeling m.b.t. vastgoedpubliciteit aangevuld<sup>241</sup>.

## Hoofdstuk III. Informatiebronnen

68. Het moeten voldoen aan bepaalde informatieverplichtingen, vereist uiteraard de mogelijkheid tot informatievergaring. Zonder informatiebronnen kunnen informatieverplichtingen niet nageleefd worden. Naast de informatie die desbetreffend ter beschikking wordt gesteld door de «contractspartijen» zelf - in de eerste plaats zal de notaris de noodzakelijke informatie verzamelen door het bevragen van de partijen zelf<sup>242</sup>; in veel gevallen weet de partij<sup>243</sup> (eigenaar, verhuurder e.d.m.) of het onroerend goed waarop hij rechten bezit onderhevig is aan een welbepaalde wetgeving<sup>244</sup> <sup>245</sup> -, speelt de «gemeente» een belangrijke rol bij het verstrekken van de noodzakelijke

---

<sup>237</sup> Zie over de rechtsfiguur van het «as-builtontest» o.a.: K. VAN HENDE, «Het as-builtontest: nieuwe aansprakelijkheden voor bouwheer, notaris en/of architect?», in K. DEKETELAERE, *Jaarboek Milieurecht 2009*, in *Milieurechtstandpunten*, Brugge, Die Keure, 2010, 57-108; F. HAENTJENS, «Het «as-builtontest»: een nieuw attest in het ruimtelijk ordeningsrecht», *TROS* 2010, 107-137; J. DE PAUW en M. MICHIELS, «Het nieuwe as-builtontest in Vlaanderen. Impact op de notariële praktijk», *Notariaat* 2010, afl. 8, 1-5.

Zie ook: W. DE CUYPER, T. HUYGENS, E. RENTMEESTERS en S. WALGRAEVE, «De ruimtelijke ordening opnieuw geordend», *TMR* 2009, 506-509; B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, «Ruimtelijke ordening anno 2009: nieuwe regels, nieuwe vragen», *TROS* 2009, (71-195) 106-108; C. DUTORDOIR, «Asbuiltontest gaat informatieplicht van makelaar nog uitbreiden», *Vastgoedinfor* 2009, afl. 10, 1-3; M. BOES, S. VERBIST, K. VAN ALSENOY en J. GEENS, «Het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid», *RW* 2009-2010, p. 11, nr. 17; G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 307-309; A. DE SMET, «Afwijkingen van de vergunningsplicht», in P. VANSANT, V. TOLLENAERE, I. LEENDERS, J. VERKEST, F. VAN ACKER, A. DESMET, J. VAN DEN BERGHE en P. VAN ASSCHE (eds.), *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2011*, Mechelen, Kluwer, 2010, 331-335; T. DE WAELE, «Vergunningen», in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in *C.P.R.*, Brugge, Vanden Broele, 2010, 129-131.

<sup>238</sup> Decreet van 16 juli 2010 houdende aanpassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en van het decreet van 10 maart 2006 houdende decretale aanpassingen inzake ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed als gevolg van het bestuurlijke beleid, *B.S.* 9 augustus 2010 (ed. 1).

<sup>239</sup> Zie hierover: F. HAENTJENS, «Informatieverplichtingen in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening», *NjW* 2010, p. 816-818, nrs. 25-31 en p. 821, nrs. 54-55.

<sup>240</sup> Artikel 5.2.1, §1, lid 5 Vlaamse codex RO.

<sup>241</sup> Nieuw artikel 5.2.6, lid 2 Vlaamse codex RO.

<sup>242</sup> C. PLUGERS, «Informatie-uitwisselingen tussen gemeenten en notarissen op basis van het modelformulier vastgoedinformatie: wat is het waard?», *Bb.&B* 2005, 42.

<sup>243</sup> Meestal de *verkopende partij* (C. PLUGERS, «Informatie-uitwisselingen tussen gemeenten en notarissen op basis van het modelformulier vastgoedinformatie: wat is het waard?», *Bb.&B* 2005, 42).

<sup>244</sup> C. PLUGERS, «Informatie-uitwisselingen tussen gemeenten en notarissen op basis van het modelformulier vastgoedinformatie: wat is het waard?», *Bb.&B* 2005, 42

informatie om te kunnen voldoen aan de door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorgeschreven informatieverplichtingen<sup>246</sup>. De meest relevante informatiebronnen worden hierna onderzocht. Allereerst wordt stilgestaan bij het hypothecair getuigschrift (1). Vervolgens komen de stedenbouwkundige attesten nrs. 1 en 2 onder de aandacht (2). Daarna worden het modelformulier inzake vastgoedinformatie (3), het vergunningen- en plannenregister, de uittreksels eruit (4), het stedenbouwkundig uittreksel (5) en het stedenbouwkundig attest geanalyseerd (6). Tot slot wordt kort stilgestaan bij het «as-builtattest» (7).

## 1. Het hypothecair getuigschrift

69. De registers van de hypotheekbewaarder zijn openbaar<sup>247</sup> <sup>248</sup>. Personen<sup>249</sup> die informatie nodig hebben m.b.t. een onroerend goed kunnen daartoe een getuigschrift<sup>250</sup> aanvragen bij de bevoegde hypotheekbewaarder. De hypotheekbewaarder is verplicht daaraan gevolg te geven, tenzij de personen tegen wie de opzoeken moeten gedaan worden onvoldoende geïdentificeerd zijn zodat het zoeken onmogelijk is<sup>251</sup>. Een getuigschrift wordt afgeleverd tegen betaling van een loon. Er bestaat geen termijn binnen de welke de hypotheekbewaarder het getuigschrift moet afleveren<sup>252</sup>. Hij

---

<sup>245</sup> Waaronder: de opname in de leegstandinventaris, de opname in het register van verontreinigde gronden (thans: Grondeninformatieregister (zie art. 5 Decreet 27.10.2006)), de bescherming als landschap, het sociaal beheersrecht, de opname in een lijst van de voor bescherming vatbare of definitief beschermde monumenten, stads- of dorpsgezichten (zie C. PLUGERS, “Informatie-uitwisselingen tussen gemeenten en notarissen op basis van het modelformulier vastgoedinformatie: wat is het waard?”, *Bb.&B* 2005, 42)

<sup>246</sup> Vgl. B. VAN OPSTAL, “Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, *l.c.*, 423.

<sup>247</sup> J. DECUYPER, “Artikel 127 Hyp. W.”, in E. DIRIX, P. FRANCOIS en M. TISON (eds.), *Voorrechten en hypotheken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 8p.

<sup>248</sup> Dit betekent niet dat een buitenstaander zomaar vrij de documenten van een hypotheekbewaring kan inkijken, wel dat de hypotheekbewaarder aan elk verzoek om inlichtingen nauwkeurig moet voldoen. Enkel de inhoud van de registers is openbaar, niet de registers zelf. De openbaarheid beperkt zich daarenboven tot het register van neerlegging en de formaliteitsregisters (overschrijving, inschrijving, kantmelding) (J. DECUYPER, “Artikel 127 Hyp. W.”, in E. DIRIX, P. FRANCOIS en M. TISON (eds.), *Voorrechten en hypotheken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 8p.; J. KOKLENBERGH, “Publiciteit m.b.t. de eigendomsoverdracht van een onroerend goed en m.b.t. de overdracht, aanwijzing of vestiging van een onroerend zakelijk recht in het algemeen”, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., 6).

<sup>249</sup> Dit kunnen professionele gebruikers (zoals notarissen) zijn, maar ook particulieren kunnen de informatie verkrijgen zonder dat ze een rechtmatig belang moeten aantonen (J. DECUYPER, “Artikel 127 Hyp. W.”, in E. DIRIX, P. FRANCOIS en M. TISON (eds.), *Voorrechten en hypotheken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 8p.).

<sup>250</sup> Men kan ook een «afschrift» aanvragen. Dan levert de hypotheekbewaarder een kopie af van de bestaande over- of inschrijvingen (J. KOKLENBERGH, “Publiciteit m.b.t. de eigendomsoverdracht van een onroerend goed en m.b.t. de overdracht, aanwijzing of vestiging van een onroerend zakelijk recht in het algemeen”, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., 6).

<sup>251</sup> J. DECUYPER, “Artikel 127 Hyp. W.”, in E. DIRIX, P. FRANCOIS en M. TISON (eds.), *Voorrechten en hypotheken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 8p; M. DECLERCQ, “De geldigheidsduur van het hypothecaire getuigschrift”, (noot bij Antwerpen 20 januari 2009), *TBO* 2009, 254.

<sup>252</sup> J. DECUYPER, “Artikel 127 Hyp. W.”, in E. DIRIX, P. FRANCOIS en M. TISON (eds.), *Voorrechten en hypotheken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 8p; P. CAEYMAEX, S. CLAEYS, N. DE VUSSER, P. VAN DE VANNET en I. VANTOMME, “Leidraad



moet dit nochtans met de nodige spoed doen<sup>253</sup> of binnen een redelijke termijn<sup>254</sup>. Evenmin bestaat er een wettelijke geldigheidstermijn<sup>255</sup>. In het getuigschrift doet de hypotheekbewaarder melding van de overgangen welke er hebben plaatsgevonden, welke hypothecaire inschrijvingen of andere zakelijke rechten werden toegestaan en welke huurcontracten er werden afgesloten volgens de op zijn kantoor overgeschreven of ingeschreven documenten<sup>256</sup>. De informatie, vermeld op het hypothecair getuigschrift, laat m.a.w. toe te controleren of een onroerend goed bezwaard is met hypothecaire lasten of inschrijvingen<sup>257</sup>.

70. De hypotheekbewaarder is persoonlijk en rechtstreeks aansprakelijk tegenover derden voor de schade die voortvloeit uit fouten die hij in de uitoefening van zijn ambt heeft begaan<sup>258</sup>. Aldus is hij aansprakelijk voor het niet-vermelden in zijn registers van gevorderde overschrijvingen, inschrijvingen en kantmeldingen in de gevallen zoals wettelijk voorzien. Ook voor schade die ontstaat uit het niet vermelden in een getuigschrift van een of meer van de bestaande inschrijvingen of overschrijvingen is hij aansprakelijk, tenzij de vergissing voortkomt uit de ontoereikendheid van aanduidingen die hem niet ten laste kunnen gelegd worden. Hij moet dus de gevraagde informatie volledig en correct afleveren<sup>259</sup>.

---

inzake formaliteiten bij overdracht van vastgoed over de drie gewesten. De notariële tabel van Mendeljev”, *Not.Fisc.M.* 2013, 136.

<sup>253</sup> J. DECUYPER, “Artikel 127 Hyp. W.”, in E. DIRIX, P. FRANCOIS en M. TISON (eds.), *Voorrechten en hypotheken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 8p.

<sup>254</sup> M. DECLERCQ, “De geldigheidsduur van het hypothecaire getuigschrift”, (noot bij Antwerpen 20 januari 2009), *TBO* 2009, 254.

<sup>255</sup> P. CAEYMAEX, S. CLAEYS, N. DE VUSSER, P. VAN DE VANNET en I. VANTOMME, “Leidraad inzake formaliteiten bij overdracht van vastgoed over de drie gewesten. De notariële tabel van Mendeljev”, *Not.Fisc.M.* 2013, 136; M. DECLERCQ, “De geldigheidsduur van het hypothecaire getuigschrift”, (noot bij Antwerpen 20 januari 2009), *TBO* 2009, 254.

<sup>256</sup> J. DECUYPER, “Artikel 127 Hyp. W.”, in E. DIRIX, P. FRANCOIS en M. TISON (eds.), *Voorrechten en hypotheken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 8p.

<sup>257</sup> P. CAEYMAEX, S. CLAEYS, N. DE VUSSER, P. VAN DE VANNET en I. VANTOMME, “Leidraad inzake formaliteiten bij overdracht van vastgoed over de drie gewesten. De notariële tabel van Mendeljev”, *Not.Fisc.M.* 2013, 136; J. KOKLENBERGH, “Publiciteit m.b.t. de eigendomsoverdracht van een onroerend goed en m.b.t. de overdracht, aanwijzing of vestiging van een onroerend zakelijk recht in het algemeen”, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., 6.

<sup>258</sup> Artikelen 128 en 130 Hypotheekwet; J. DECUYPER, “Artikel 128 Hyp. W.”, in E. DIRIX, P. FRANCOIS en M. TISON (eds.), *Voorrechten en hypotheken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 4p; J. KOKLENBERGH, “Publiciteit m.b.t. de eigendomsoverdracht van een onroerend goed en m.b.t. de overdracht, aanwijzing of vestiging van een onroerend zakelijk recht in het algemeen”, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., 6.

<sup>259</sup> Artikelen 128 en 130 Hypotheekwet; J. DECUYPER, “Artikel 128 Hyp. W.”, in E. DIRIX, P. FRANCOIS en M. TISON (eds.), *Voorrechten en hypotheken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 4p. Vgl. P. CAEYMAEX, S. CLAEYS, N. DE VUSSER, P. VAN DE VANNET en I. VANTOMME, “Leidraad inzake formaliteiten bij overdracht van vastgoed over de drie gewesten. De notariële tabel van Mendeljev”, *Not.Fisc.M.* 2013, 136.

71. Het hypothecair getuigschrift kan ook ten behoeve van de informatieverplichtingen in het ruimtelijk ordeningsrecht relevante en belangrijke informatie bevatten<sup>260</sup>. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>261</sup> bepaalt immers dat elke dagvaarding voor de correctionele rechtbank op grond van artikel 6.1.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of het exploit van inleiding van het geding, vermeld in artikel 6.1.41 t.e.m. 6.1.43 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, pas ontvankelijk is na overschrijving in het hypotheekkantoor van het gebied waar de goederen gelegen zijn. Enkel de dagvaarding, niet de herstellvordering, moet overgeschreven worden in het hypotheekkantoor<sup>262</sup>. Vervolgens moet elke beslissing die in de zaak gewezen is, op de kant van de overgeschreven dagvaarding of van het overgeschreven exploit ingeschreven worden op de wijze zoals bepaald in artikel 84 Hypotheekwet<sup>263</sup>. Elke beslissing die in de zaak is gewezen, is vervolgens tegenstelbaar aan derden-verkrijgers, van wie de titel van verkrijging niet was overgeschreven vóór de hiervoor vermelde overschrijving, of vóór de dagvaarding of het exploit tot inleiding van het geding, op de kant van de overschrijving van een eerdere titel van verkrijging<sup>264</sup>. Die formaliteiten beogen derden, die eventueel geïnteresseerd zijn in de aankoop of één of andere vorm van ingebruikname van het goed, te waarschuwen voor het feit dat eventueel herstelmaatregelen kunnen opgelegd worden<sup>265</sup>.

## **2. De stedenbouwkundige attesten nrs. 1 en 2**

72. De Gecoördineerde Stedenbouwwet 1996<sup>266</sup> onderscheidde «2 types» van stedenbouwkundige attesten<sup>267</sup>: het stedenbouwkundig attest nr. 1 en het stedenbouwkundig attest nr. 2. Het «stedenbouwkundig attest nr. 1» beperkte zich ertoe aan te geven welke de bestemming was van een

---

<sup>260</sup> Vgl. G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 190-191, nr. 263.

<sup>261</sup> Artikel 6.2.1 Vlaamse codex RO. Zie hierover uitvoerig: G. VAN HAEGENBERG, “Een onderzoek naar de draagwijdte van de publiciteitsmaatregelen opgelegd door artikel 72 Decreet Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 1998, 397-407. Zie ook: G. VAN HOORICK, *Handboek ruimtelijk bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 262, nr. 393; G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje Ruimtelijke Ordeing 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 211-214; A. DESMET, “Enkele specifieke informatiemaatregelen” in P. VANSANT, V. TOLLENAERE, I. LEENDERS, J. VERKEST, F. VAN ACKER, A. DESMET, J. VAN DE BERGHE en P. VAN ASSCHE, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 534-535.

<sup>262</sup> Cass. 14 mei 2013, P.12.1317.N, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>263</sup> Artikel 6.2.1, lid 2 Vlaamse codex RO.

<sup>264</sup> Artikel 6.2.1, lid 5 Vlaamse codex RO.

<sup>265</sup> B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw in het Vlaamse Gewest*, in C.P.R., Brugge, Vanden Broele, 2004, p. 346, nr. 342; G. VAN HAEGENBERG, “Een onderzoek naar de draagwijdte van de publiciteitsmaatregelen opgelegd door artikel 72 Decreet Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 1998, p. 397, nr. 2.

<sup>266</sup> Artikel 63, §1, 5° Gecoördineerde stedenbouwwet 1996, dat uitgevoerd werd door het KB van 22 oktober 1971 tot uitvoering van het artikel 63 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd door de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970 (*B.S.* 14 december 1971).

<sup>267</sup> Opgemerkt moet worden dat oorspronkelijk onder gelding van de Stedenbouwwet 1962 slechts één stedenbouwkundig attest bestond. Pas door de wetwijziging in 1970 werden twee types attesten voorzien (zie daarover: W. RASSCHAERT, “Over de aansprakelijkheid van de overheid bij het afleveren van een foutief stedenbouwkundig attest en de mogelijkheid om een vergunning alsnog te weigeren na het afleveren van een gunstig attest”, (noot onder Gent 22 december 2002), *TROS* 2003, 378).

goed volgens de plannen van aanleg<sup>268</sup>. Het stedenbouwkundig attest nr. 1 moest binnen de 40 dagen na de aanvraag worden afgeleverd<sup>269</sup>. Het «stedenbouwkundig attest nr. 2» was gedetailleerder en gaf ook reeds een oordeel over de eventuele toelaatbaarheid van werken<sup>270</sup>. Het werd afgeleverd binnen een termijn van 75 dagen<sup>271 272</sup>. De stedenbouwkundige attesten hadden een geldingsduur van 1 jaar<sup>273</sup> en verleende de houder ervan *in de regel* een recht op het verkrijgen van een vergunning indien die binnen die periode en conform het attest werd ingediend<sup>274</sup>.

73. De stedenbouwkundige attesten nrs. 1 en 2 zijn inmiddels «opgeheven en vervangen» door het stedenbouwkundig uittreksel *respectievelijk* stedenbouwkundig attest. Maar, er is wel voorzien in een overgangsregeling<sup>275</sup>: de oude regeling blijft bestaan voor alle gemeenten die nog niet beschikken over een operationeel vergunningen- en plannenregister<sup>276</sup>.

74. De Vlaamse regering bepaalt de wijze waarop de gemeenten – die nog niet beschikken over een plannen- en vergunningenregister – deze stedenbouwkundige inlichtingen verstrekken<sup>277</sup>. In de parlementaire voorbereidingen<sup>278</sup> bij het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009<sup>279</sup> lezen we dat de

---

<sup>268</sup> B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw in het Vlaamse Gewest*, in C.P.R., Brugge, Vanden Broele, 2004, p. 364, nr. 354; W. RASSCHAERT, “Over de aansprakelijkheid van de overheid bij het afleveren van een foutief stedenbouwkundig attest en de mogelijkheid om een vergunning alsnog te weigeren na het afleveren van een gunstig attest”, (noot onder Gent 22 december 2002), *TROS* 2003, 378-379.

<sup>269</sup> Artikel 4, lid 3 KB van 22 oktober 1971.

<sup>270</sup> B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw in het Vlaamse Gewest*, in C.P.R., Brugge, Vanden Broele, 2004, p. 364, nr. 354; W. RASSCHAERT, “Over de aansprakelijkheid van de overheid bij het afleveren van een foutief stedenbouwkundig attest en de mogelijkheid om een vergunning alsnog te weigeren na het afleveren van een gunstig attest”, (noot onder Gent 22 december 2002), *TROS* 2003, 379.

<sup>271</sup> Artikel 5, lid 3 KB 22 oktober 1971.

<sup>272</sup> Indien er geen verkavelingsvergunning of bijzonder plan van aanleg bestond, vereiste het attest nr. 2 tevens het advies van de gemachtigd ambtenaar (W. RASSCHAERT, “Over de aansprakelijkheid van de overheid bij het afleveren van een foutief stedenbouwkundig attest en de mogelijkheid om een vergunning alsnog te weigeren na het afleveren van een gunstig attest”, (noot onder Gent 22 december 2002), *TROS* 2003, 379).

<sup>273</sup> Artikel 63, §1, 5° *in fine* Gecoördineerde stedenbouwwet 1996. Zie bv. J. BLANCKE, “Informatieverplichting: de informatie door de overheid naar het publiek toe”, B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 458-459, nr. 25.

<sup>274</sup> J. BLANCKE, “Informatieverplichting: de informatie door de overheid naar het publiek toe”, B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 458-459, nr. 25.

<sup>275</sup> Zie oud artikel 199, §1 DRO 1999; artikel 7.6.5 Vlaamse codex RO.

<sup>276</sup> J. BLANCKE, “Informatieverplichting: de informatie door de overheid naar het publiek toe”, B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 458, nr. 22; B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw in het Vlaamse Gewest*, in C.P.R., Brugge, Vanden Broele, 2004, p. 364, nr. 354; G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2011, p. 201, nr. 270; G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 107, nr. 137; W. RASSCHAERT, “Over de aansprakelijkheid van de overheid bij het afleveren van een foutief stedenbouwkundig attest en de mogelijkheid om een vergunning alsnog te weigeren na het afleveren van een gunstig attest”, (noot onder Gent 22 december 2002), *TROS* 2003, 379-380.

<sup>277</sup> Artikel 5.2.7, lid 3 Vlaamse codex RO. W. RASSCHAERT, T. BEELEN en F. HAENTJENS, “Het vergunningen- en plannenregister in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *T.R.O.S.* 2011, p. 247, nr. 70.

<sup>278</sup> Memorie van toelichting bij het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 228, nr. 643.

<sup>279</sup> Decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings, vergunningen- en handhavingsbeleid (*B.S.* 15 mei 2009, ed. 1, verkort weergegeven als «Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009»).

stedenbouwkundige inlichtingen verstrekt worden conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 juli 2005<sup>280</sup>. Het Besluit van 1 juli 2005 werd evenwel opgeheven door het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 maart 2010<sup>281</sup>. Het Besluit van 19 maart 2010 regelt op zijn beurt enkel de aanvraag en de inhoud van het stedenbouwkundig uittreksel; de wijze waarop stedenbouwkundige inlichtingen worden verstrekt, wordt niet geregeld in het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 maart 2010<sup>282</sup>.

75. Ten tijde van de Gecoördineerde Stedenbouwwet 1996 bestond er discussie over de «rechtskracht» van de attesten<sup>283</sup>. Hoewel de wetgever de duidelijke bedoeling had<sup>284</sup> aan de attesten effectieve rechtskracht te verlenen, was de Raad van State<sup>285</sup> van oordeel dat, gelet op de bewoordingen van de modellen van de attesten nrs. 1 en 2<sup>286</sup>, deze attesten een «louter informatieve waarde» hadden en geen voor vernietiging vatbare akte waren<sup>287</sup>. De rechtsleer<sup>288</sup> daarentegen was van oordeel dat de werkwijze van standaardbeperkingen<sup>289</sup> in het modelformulier inging tegen de wil van de wet- en decreetgever<sup>290</sup>. Bepaalde rechtsleer<sup>291</sup> was bovendien van oordeel dat, indien een stedenbouwkundig attest foutieve vermeldingen bevatte en strijdig was met de geldende bestemmingsbepalingen, de attesthouder alsnog recht had op een vergunning. Deze stelling werd

---

<sup>280</sup> Zie de artikelen 11 en 12 Besluit van de Vlaamse regering van 1 juli 2005 tot bepaling van de nadere regels voor de aanvraag en de afgifte van het stedenbouwkundig attest (B.S. 23 augustus 2005).

<sup>281</sup> Artikel 13, 2° B.VI.Reg. 19 maart 2010 betreffende stedenbouwkundige attesten, projectvergaderingen en stedenbouwkundige inlichtingen, B.S. 13 april 2010. W. RASSCHAERT, T. BEELEN en F. HAENTJENS, “Het vergunningen- en plannenregister in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *T.R.O.S.* 2011, p. 247, nr. 70.

<sup>282</sup> W. RASSCHAERT, T. BEELEN en F. HAENTJENS, “Het vergunningen- en plannenregister in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *T.R.O.S.* 2011, p. 247, nr. 70.

<sup>283</sup> Voor een uiteenzetting van de diverse standpunten, zie: J. BLANCKE, “Informatieverplichting: de informatie door de overheid naar het publiek toe”, B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 458-464, nrs. 25-35.

<sup>284</sup> Zie M. BOES, “Kroniek ruimtelijke ordening en stedenbouw (1993-1998)”, *RW* 1998-1999, p. 809, nr. 54.

<sup>285</sup> Zie bv. RvS 18 maart 1997, nr. 65.290, *Sermeux*; zie ook de arresten aangehaald in J. BLANCKE, “Informatieverplichting: de informatie door de overheid naar het publiek toe”, B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 459, voetnoot 63.

<sup>286</sup> Deze modellen waren gevoegd bij het KB van 22 oktober 1971 en dienden door de overheid verplichtend te worden gebruikt (zie artikel 4, lid 3 en 5, lid 3 KB 22 oktober 1971).

<sup>287</sup> Vgl. W. RASSCHAERT, “Over de aansprakelijkheid van de overheid bij het afleveren van een foutief stedenbouwkundig attest en de mogelijkheid om een vergunning alsnog te weigeren na het afleveren van een gunstig attest”, (noot onder Gent 22 december 2002), *TROS* 2003, 379.

<sup>288</sup> M. BOES, “Kroniek ruimtelijke ordening en stedenbouw (1993-1998)”, *RW* 1998-1999, p. 809-810, nr. 54 en J. BLANCKE, “Informatieverplichting: de informatie door de overheid naar het publiek toe”, B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 459, nr. 25. Zie ook W. RASSCHAERT, “Over de aansprakelijkheid van de overheid bij het afleveren van een foutief stedenbouwkundig attest en de mogelijkheid om een vergunning alsnog te weigeren na het afleveren van een gunstig attest”, (noot onder Gent 22 december 2002), *TROS* 2003, 379.

<sup>289</sup> In deze modellen, gevoegd bij het KB 22 oktober 1971, werd o.a. volgende standaardopmerking gehanteerd: “De bovenstaande adviezen worden louter ter inlichting gegeven. Ze gelden zolang de voorschriften inzake de ruimtelijke ordening niet worden gewijzigd” (zie J. BLANCKE, “Informatieverplichting: de informatie door de overheid naar het publiek toe”, B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 459, voetnoot 62; zie ook M. BOES, “Kroniek ruimtelijke ordening en stedenbouw (1993-1998)”, *RW* 1998-1999, p. 810, nr. 54).

<sup>290</sup> Vgl. J. BLANCKE, “Informatieverplichting: de informatie door de overheid naar het publiek toe”, B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 459, nr. 25.

<sup>291</sup> M. BOES, “Kroniek ruimtelijke ordening en stedenbouw (1993-1998)”, *RW* 1998-1999, p. 810, nr. 54.

echter verworpen door het Hof van Cassatie. Een stedenbouwkundig attest nr. 2 dat in strijd met een voorlopig vastgesteld ontwerp van gewestplan vermeldt dat een perceel bouwgrond is, verleent aan de eigenaar niet het recht op een bouwvergunning. De overheid die in die omstandigheden een bouwvergunning weigert, handelt niet onrechtmatig<sup>292</sup> <sup>293</sup>. Het foutief afleveren van een foutief stedenbouwkundig attest kon daarentegen wel de aansprakelijkheid van de overheid in het gedrang brengen<sup>294</sup>.

Illustratief op dit punt is een arrest van het hof van beroep te Brussel van 12 april 2011<sup>295</sup>, waarin een gemeente aansprakelijk werd gesteld. In casu had de gemeente een stedenbouwkundig attest nr. 1 verleend waarin werd vermeld dat een perceel grond gelegen was, deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, deels in agrarisch gebied en deels in bosgebied. Het stedenbouwkundig attest werd aangevraagd teneinde de bestemming te kennen van het perceel. Vervolgens werd het perceel verkocht, deels als landbouwgrond en deels als bos. Nadien bleek echter dat het perceel niet gelegen was in agrarisch gebied, wel in woongebied. De gemeente werd hiervoor door het hof van beroep aansprakelijk gesteld. Volgens het hof sluit de beperkte waarde van een stedenbouwkundig attest nr. 1 niet uit dat de erin verstrekte informatie juist moet zijn. De gemeente had onzorgvuldig gehandeld en verkeerde inlichtingen aan de burgers verschaft zonder een voldoende en behoorlijk onderzoek te hebben verricht. Daardoor had de gemeente een fout, in de zin van artikel 1382 Burgerlijk Wetboek, begaan die in causaal verband stond met de door de verkopers geleden schade. De schade bestond er meer bepaald in hun eigendom te hebben verkocht aan een onderschatte prijs. Een arrest van het hof van beroep te Gent van 20 december 2002<sup>296</sup> sluit hierbij aan. In de feiten die aanleiding gaven tot dit arrest werd de gemeente aansprakelijk gesteld aangezien in een stedenbouwkundig attest nr. 1 onjuiste informatie werd gegeven. In casu bepaalde het stedenbouwkundig attest nr. 1 dat de bouwhoogte onder de kroonlijst beperkt was tot maximum 7,5 m boven het peil van de boordsteen van de stoep. De stedenbouwkundige voorschriften bepaalden

---

<sup>292</sup> Cass. 14 december 1995, RW 1996-1997, 1999. Het Hof van Cassatie steunde zich hiervoor op artikel 2 Gecoördineerde stedenbouwwet 1996 dat de verordenende kracht verleent aan gewestplannen (zie daarover o.a.: B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw in het Vlaamse Gewest*, in C.P.R., Brugge, Vanden Broele, 2004, p. 15, nr. 16; G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 141, nr. 183).

<sup>293</sup> Voor een kritiek op dit arrest, zie M. BOES, “Kroniek ruimtelijke ordening en stedenbouw (1993-1998)”, RW 1998-1999, p. 810, nr. 54. Voor een weerlegging van deze kritiek, zie J. BLANCKE, “Informatieverplichting: de informatie door de overheid naar het publiek toe”, B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 462-464, nr. 31. Zie ook W. RASSCHAERT, “Over de aansprakelijkheid van de overheid bij het afleveren van een foutief stedenbouwkundig attest en de mogelijkheid om een vergunning alsnog te weigeren na het afleveren van een gunstig attest”, (noot onder Gent 22 december 2002), TROS 2003, 382.

<sup>294</sup> J. BLANCKE, “Informatieverplichting: de informatie door de overheid naar het publiek toe”, B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 464, nr. 32; C. PLUGERS, “Informatie-uitwisselingen tussen gemeenten en notarissen op basis van het modelformulier vastgoed informatie: wat is het waard?”, Bb.&B 2005, 48; W. RASSCHAERT, “Over de aansprakelijkheid van de overheid bij het afleveren van een foutief stedenbouwkundig attest en de mogelijkheid om een vergunning alsnog te weigeren na het afleveren van een gunstig attest”, (noot onder Gent 22 december 2002), TROS 2003, 382.

<sup>295</sup> Brussel (1<sup>e</sup> Kamer) 12 april 2011, inzake 2007AR1431, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>296</sup> Gent 20 december 2002, TROS 2004, 376, noot W. RASSCHAERT, RABG 2003, noot S. LUST.

m.b.t. de betrokken verkaveling evenwel dat de maximum bouwhoogte 5,5 m was vanaf het nulpunt van de straat tot de onderkant van de kornis. De gemeente had aldus in het stedenbouwkundig attest nr. 1 verkeerde informatie verstrekt omtrent de toegelaten bouwhoogte. Dit hield volgens het hof van beroep te Gent een fout in. Ook hier oordeelde het hof dat de beperkte waarde van het stedenbouwkundig attest nr. 1 niet uitsluit dat de erin verstrekte informatie juist moet zijn: al geeft dergelijk attest niet het recht op een stedenbouwkundige vergunning, dan nog mag een precies cijfermatig gegeven uit het stedenbouwkundig attest niet de oorzaak zijn van de weigering van de stedenbouwkundige vergunning, aldus het hof.

### **3. Inlichtingenformulier vastgoedinformatie (notarisformulier)**

76. Zoals verder<sup>297</sup> uitvoerig uiteengezet zal worden, rusten o.a. op de instrumenterende ambtenaren uitvoerige informatieverplichtingen<sup>298</sup>. Om aan deze informatieverplichtingen te kunnen voldoen, zal de instrumenterende ambtenaar deze informatie doorgaans opvragen d.m.v. het modelformulier inzake vastgoedinformatie<sup>299</sup>.

77. Het «modelformulier inzake vastgoedinformatie»<sup>300</sup> is tot stand gekomen naar aanleiding van een *Gentlemen's Agreement* – die niet het voorwerp uitmaakte van enige geschreven overeenkomst en zonder dat hiervoor een wettelijke grondslag voor handen was – gesloten tussen de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) en de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (KFBN)<sup>301 302</sup>. Het modelformulier heeft als doel de uitwisseling van informatie over vastgoed gestructureerd, eenvoudig en snel te laten verlopen. Om enerzijds de behoefte aan informatie te voldoen maar anderzijds de werklast van de gemeenten binnen de perken te houden, is beslist het

---

<sup>297</sup> Zie hoofdstuk IV.

<sup>298</sup> Artikel 5.2.1-5.2.3 Vlaamse codex RO.

<sup>299</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 180, nr. 249; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening”, in *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 2*, Brugge, Die Keure, 2003, p. 117-118, nr. 101.

<sup>300</sup> Het modelformulier – laatst gewijzigd op 23 februari 2011 – kan geraadpleegd worden op [www.vvsg.be](http://www.vvsg.be).

<sup>301</sup> M. BOES, *Stedenbouw en ruimtelijke ordening in Vlaanderen*, in *Notarieel bestuursrecht*, Gent, Larcier, 2006, p. 127, nr. 251; D. MICHIELS, “De praktische gevolgen voor de notarissenpraktijk van de nieuwe, geldende stedenbouwreglementering in Vlaanderen”, in P. FLAMEY, J. GYSELS (eds.), *Milieurecht in de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, p. 8, nr. 4; C. PLUGERS, “Informatie-uitwisselingen tussen gemeenten en notarissen op basis van het modelformulier vastgoedinformatie: wat is het waard?”, *Bb.&B* 2005, p. 117-118, nr. 102.

<sup>302</sup> Vóór de invoering van dit formulier, hadden de meeste notarissen reeds hun eigen vragenlijst die aan het desbetreffende gemeentebestuur werd overgemaakt om inlichtingen te verkrijgen (D. MICHIELS, “De praktische gevolgen voor de notarissenpraktijk van de nieuwe, geldende stedenbouwreglementering in Vlaanderen”, in P. FLAMEY, J. GYSELS (eds.), *Milieurecht in de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, p. 8, nr. 4).

modelformulier in de vorm van een aanstippingslijst op te stellen<sup>303</sup>. Het gebruik van het formulier is niet verplicht, doch het wordt aanbevolen en algemeen beschouwd als een goede notariële praktijk<sup>304</sup>.

78. In het modelformulier stond vroeger<sup>305</sup> de vermelding: “*dit formulier heeft louter informatieve waarde. Het gemeentebestuur is niet verantwoordelijk voor de juistheid en de volledigheid van de informatie*”. Omtrent die exonerationeclausule oordeelde het hof van beroep te Gent in het verder besproken arrest van 19 december 2008<sup>306</sup> dat zij geenszins rechtsgeldig is. Een overheid, zowel wanneer zij vergunningen verleent als wanneer zij attesten aflevert of wanneer zij inlichtingen verstrekt, moet zich echter houden aan de bestaande wettelijke en reglementaire bepalingen ter zake. Het verschaffen van correcte inlichtingen is een essentiële plicht van behoorlijk bestuur, een aspect van de algemene zorgvuldigheidsverplichting<sup>307</sup>. De aansprakelijkheid voor het verstrekken van onjuiste informatie moet dus worden benaderd vanuit de algemene zorgvuldigheidsnorm: de overheid moet bij het geven van informatie zorgvuldig tewerk gaan, wat inhoudt dat zij een voldoende onderzoek moet verrichten of desgevallend moet laten blijken dat de juistheid van de inlichtingen die zij verstrekt onzeker is. De gemeente kan zich aldus niet steunen op de exonerationeclausule op het modelformulier vastgoedinformatie. Een dergelijke exoneratione zou er op neerkomen dat de bedoelde verplichting inhoudloos wordt en tot niets wordt herleid, aldus het hof.

---

<sup>303</sup> C. PLUGERS, “Informatie-uitwisselingen tussen gemeenten en notarissen op basis van het modelformulier vastgoedinformatie: wat is het waard?”, *Bb.&B* 2005, 41.

<sup>304</sup> D. MICHIELS, “De praktische gevolgen voor de notarissenpraktijk van de nieuwe, geldende stedenbouwreglementering in Vlaanderen”, in P. FLAMEY, J. GYSELS (eds.), *Milieurecht in de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, p. 8, nr. 4; C. PLUGERS, “Informatie-uitwisselingen tussen gemeenten en notarissen op basis van het modelformulier vastgoedinformatie: wat is het waard?”, *Bb.&B* 2005, 41; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening”, in *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 2*, Brugge, Die Keure, 2003, p. 117-118, nr. 102.

<sup>305</sup> De exonerationeformule is overigens nadien in de laatste versie ervan (zie X, “Inhoudelijke toelichting bij het model inlichtingenformulier vastgoedinformatie”, 4-5, te consulteren op [www.vvsg.be](http://www.vvsg.be)).

<sup>306</sup> Gent 19 december 2008, *T. Not.* 2010, 117. Zie in de zelfde zin: Rb. Gent 31 mei 2011, *TMR* 2012, 66, *TROS* 2012, 83, noot F. DE PRETER.

<sup>307</sup> Het hof van beroep te Gent oordeelde reeds in een arrest van 20 december 2002 (*TROS* 2004, 63, noot W. RASSCHAERT; *RABG* 2003, 868, noot S. LUST). Zie ook in dezelfde zin: J.L. RENS, “Professionele aansprakelijkheid van de notaris. Overzicht van rechtspraak (1973-2006)”, *TPR* 2006-4, 1855.

## **4. Vergunningen- en plannenregister**

### **A. Het vergunningenregister<sup>308</sup>**

#### **a. Definitie en inhoud**

79. Elke gemeente moet beschikken over een «vergunningenregister»<sup>309</sup>: zij is verplicht een vergunningenregister op te maken, te actualiseren, ter inzage te houden van elkeen en er uittreksels uit af te leveren volgens de bepalingen van de codex<sup>310</sup>.

80. Het vergunningenregister wordt «gedefinieerd» als «een gemeentelijk gegevensbestand, waarin voor het grondgebied van de gemeente perceelsgebonden informatie is opgenomen met betrekking tot de ruimtelijke ordening»<sup>311</sup>. Het wordt aangelegd op geïnformatiseerde wijze<sup>312</sup>. Het vergunningenregister «bevat» voor het grondgebied van de gemeente, geordend per kadastraal perceel, ten minste de volgende informatie, (1) het kadastraal nummer, het huisnummer en de straatnaam, (2) de afgegeven stedenbouwkundige en planologische attesten, (3) elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en de identiteit van de aanvrager, (4) elke aanvraag voor een verkavelingsvergunning en de identiteit van de aanvrager, (5) elke administratieve beslissing en rechterlijke uitspraak met betrekking tot die vergunningen, en de identiteit van de personen die beroep aantekenen, (6) elke melding en de identiteit van de persoon die de melding verricht, (7) de gevalideerde as-buittattesten, (8) het verval van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning, (9) de vermelding van elk proces-verbaal dat opgemaakt wordt met betrekking tot inbreuken op deze codex, het verdere gevolg dat aan deze processen-verbaal gegeven wordt, iedere gerechtelijke uitspraak ter zake en de uitvoering van de herstelmaatregelen<sup>313</sup>, (10) de vermelding van elk rechtsmiddel dat tegen de gerechtelijke uitspraken, vermeld in 9°, aangewend wordt, de daaropvolgende uitspraken en het gevolg dat daaraan gegeven wordt, (11) het verschuldigd zijn van een planbatenheffing en bewijs van betaling van de planbatenheffing en (12) in voorkomend geval het declaratief attest, vermeld in artikel 5.4.3, §5<sup>314</sup>. Deze opsomming is bindend en limitatief<sup>315</sup>.

---

<sup>308</sup> De bepalingen m.b.t. het vergunningenregister vinden we terug in:

- artikelen 5.1.2 t.e.m. 5.1.5 Vlaamse codex RO;
- artikelen 7.6.2-7.6.3 Vlaamse codex RO;
- Besluit van Vlaamse regering van 5 mei 2000 houdende de organisatie van het vergunningenregister, *B.S. 20 MEI 2000* (verkort weergegeven als «Besluit Vergunningenregister»);
- Besluit van de Vlaamse regering van 22 juni 2001 tot bepaling van de voorwaarden voor de toekenning van subsidies aan gemeenten voor de opmaak van het eerste vergunningenregister en het eerste plannenregister (*B.S. 21 juli 2011*) (verkort weergegeven als «Subsidiebesluit plannen- en vergunningenregister»);

<sup>309</sup> W. RASSCHAERT, T. BEELEN en F. HAENTJENS, «Het vergunningen- en plannenregister in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening», *TROS* 2011, p. 229, nr. 6.

<sup>310</sup> Artikel 5.1.2, §2, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>311</sup> Artikel 5.1.2, §1, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>312</sup> Artikel 1 Besluit Vergunningenregister.

<sup>313</sup> Zie artikel 6.2.2 Vlaamse codex RO.

<sup>314</sup> Artikel 5.2.1, §1, lid 2 Vlaamse codex RO.



De Vlaamse regering kan bepalen dat bijkomende ruimtelijke gegevens opgenomen worden in het vergunningenregister<sup>316</sup>.

## **b. Opmaak en actualisering**

### ***b.1 Procedure, tijdspad en verantwoordelijkheid***

81. Het «ontwerp» van vergunningenregister moest door de gemeente worden opgemaakt binnen een jaar na 1 mei 2000<sup>317</sup>. De Vlaamse regering kon op gemotiveerd verzoek van de gemeente de termijn verlengen met één jaar, en dit slechts eenmalig<sup>318</sup>.

82. Het ontwerp van vergunningenregister bevat de informatie over de in het verleden behandelde dossiers inzake ruimtelijke ordening zoals bepaald in artikel 7.6.2, § 1, van de VCRO, conform de technische normen, ter beschikking gesteld van de gemeente door het agentschap<sup>319</sup>. Het ontwerp van vergunningenregister bevat – enigszins afwijkend van het (definitief) vergunningenregister<sup>320</sup> – de volgende gegevens<sup>321</sup>: (1) het kadastraal nummer, het huisnummer en de straatnaam; (2) de gevalideerde as-buittattesten, (3) de bouwvergunningen en verkavelingsvergunningen die verleend werden met toepassing van de bestaande wettelijke voorschriften, de identiteit van de vergunninghouder, en de vermelding of die vergunningen al dan niet geheel of gedeeltelijk vervallen zijn; (4) voor de verkavelingsvergunningen die dateren van vóór 22 december 1970 wordt aangeduid of de verkaveling geheel of gedeeltelijk vervallen is, en indien de verkavelingsvergunning niet vervallen is wordt vermeld op welke rechtsgrond het niet-verval van de vergunning voor de onbebouwde percelen gebaseerd is; (5) de na 1 mei 1999 verleende stedenbouwkundige attesten nummer 2; (6) de vermelding van processen-verbaal die opgemaakt werden met betrekking tot inbreuken op de wetgeving inzake de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, van iedere gerechtelijke

---

<sup>315</sup> Zie W. RASSCHAERT, T. BEELEN en F. HAENTJENS, “Het vergunningen- en plannenregister in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, p. 234, nr. 19.

<sup>316</sup> Artikel 5.1.2, §1, lid 3 Vlaamse codex RO.

<sup>317</sup> Er dient hierbij wel rekening te worden gehouden met hetgeen is bepaald in artikel 7.6.2, § 1 Vlaamse codex RO: “In afwijking van § 1 kan de gemeente een ontwerp van vergunningenregister opmaken en naar de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar sturen, waarin de bouwvergunningen verleend voor 1 januari 1990 en de constructies die gebouwd zijn voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, nog niet zijn opgenomen. De gemeente geeft dan aan binnen welke tijdsspanne deze gegevens zullen aangevuld worden. Voor wat betreft de gegevens, vermeld in §1, vijfde en zesde lid, geldt dat zij alleszins binnen een termijn van drie jaar na het versturen van het ontwerp moeten worden opgenomen” (W. RASSCHAERT, T. BEELEN en F. HAENTJENS, “Het vergunningen- en plannenregister in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, p. 234, voetnoot 43).

<sup>318</sup> Artikel 7.6.2 Vlaamse codex RO.

<sup>319</sup> Artikel 4 Besluit Vergunningenregister; W. RASSCHAERT, T. BEELEN en F. HAENTJENS, “Het vergunningen- en plannenregister in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, p. 234, nr. 18.

<sup>320</sup> Zie daarover: W. RASSCHAERT, T. BEELEN en F. HAENTJENS, “Het vergunningen- en plannenregister in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, p. 234-235, nr. 19.

<sup>321</sup> Artikel 7.6.2 Vlaamse codex RO.

uitspraak en van de uitvoering van de herstelmaatregelen<sup>322</sup>; (7) de vermelding van elk rechtsmiddel dat aangewend wordt, van iedere schorsing, van de uitspraken en van het gevolg dat daaraan gegeven wordt; (8) het verschuldigd zijn van een planbatenheffing en bewijs van betaling van de planbatenheffing; (9) elke melding en de identiteit van de persoon die de melding verricht; (10) in voorkomend geval het declaratief attest, vermeld in artikel 5.4.3, § 5<sup>323</sup>. Deze opsomming is bindend, maar niet-limitatief<sup>324</sup>. De Vlaamse regering kan bepalen dat het ontwerp van vergunningenregister in de mate van het mogelijke ook volgende informatie per kadastraal perceel bevat (1) het gebruik, als dat afwijkt van de bestemming, (2) de identiteit van de eigenaar of van de titularis van een ander zakelijk recht, als de eigenaar of de titularis van een ander zakelijk recht een overheid of een openbare instelling is<sup>325</sup>.

83. Het ontwerp van vergunningenregister wordt in digitale vorm bezorgd aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar<sup>326</sup>. Binnen de 180 dagen na de ontvangst van het ontwerp van vergunningenregister formuleert de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een verslag dat eveneens opgenomen moet worden in het vergunningenregister<sup>327</sup> <sup>328</sup>. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar kan foutieve gegevens schrappen uit het vergunningenregister en meldt dit in zijn verslag<sup>329</sup>.

84. Het vergunningenregister moet «niet formeel goedgekeurd» worden<sup>330</sup>. Na het verslag van de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur wordt het vergunningenregister, 75 dagen na de ontvangst van het verslag, vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen<sup>331</sup>.

85. De «verantwoordelijkheid» voor de inhoud van het vergunningenregister ligt bij het college van burgemeester en schepenen<sup>332</sup>. Zo kan de aansprakelijkheid van het college van burgemeester en

---

<sup>322</sup> Enkel het feit dat een proces-verbaal bestaat zal kunnen opgenomen worden in het register, en zeker niet de inhoud zelf, gelet op het geheim karakter van het strafonderzoek (artikel 28 quinquies van het Wetboek van Strafvordering), zie B. BOUCKAERT en T. DEWAELE, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaamse Gewest*, Brugge, Vanden Broele, 2004, 362.

<sup>323</sup> Artikel 7.6.2, §1, lid 3 Vlaamse codex RO.

<sup>324</sup> Zie W. RASSCHAERT, T. BEELEN en F. HAENTJENS, “Het vergunningen- en plannenregister in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, p. 234, nr. 19.

<sup>325</sup> Artikel 7.6.2, § 1, lid 4 Vlaamse codex RO.

<sup>326</sup> Artikel 7.6.2, §1, lid 1 *in fine* Vlaamse codex RO; artikel 5 Besluit Vergunningenregister.

<sup>327</sup> Artikel 7.6.2, §1, lid 6 Vlaamse codex RO.

<sup>328</sup> Het verslag van de stedenbouwkundige ambtenaar bevat twee delen, namelijk een algemene beschrijvende evaluatie en dossiergebonden opmerkingen over het ontwerp van vergunningenregister. Het verslag wordt afgesloten door de evaluatie: gunstig of ongunstig. Het college van burgemeester en schepenen brengt de wijzigingen aan in het ontwerp van vergunningenregister die nodig zouden zijn ingevolge de dossiergebonden opmerkingen. Het voegt het volledige verslag toe aan het vergunningenregister (art. 5 Besluit Vergunningenregister).

<sup>329</sup> Artikel 7.6.2 Vlaamse codex RO.

<sup>330</sup> W. RASSCHAERT, T. BEELEN en F. HAENTJENS, “Het vergunningen- en plannenregister in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, p. 235, nr. 21.

<sup>331</sup> Artikel 7.6.2 Vlaamse codex RO.

schepenen in het gedrang komen, indien onjuiste of onvolledige gegevens in het register aangebracht worden<sup>333</sup>.

## ***b.2 Actualisering***

86. De gemeente is niet enkel verplicht een vergunningsregister op te maken en ter inzage te leggen; het vergunningenregister moet eveneens «geactualiseerd» worden<sup>334</sup>. Het Besluit Vergunningenregister<sup>335</sup> bepaalt dienaangaande dat de gemeente elk jaar vóór 15 januari en 15 juli aan de stedenbouwkundige ambtenaar – ofwel aangetekend, ofwel tegen ontvangstbewijs – een digitaal afschrift bezorgt van de wijzigingen die gedurende de voorbije 6 maanden in het vergunningenregister zijn aangebracht.

87. Om een zo accuraat en betrouwbaar mogelijk beeld van de situatie te verkrijgen, is het essentieel dat het register steeds quasi onmiddellijk wordt bijgewerkt<sup>336</sup>. Daarom bepaalt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>337</sup> dat de gegevens die moeten opgenomen worden in het vergunningenregister<sup>338</sup> binnen de «vijf werkdagen» moeten geregistreerd worden, hetzij na de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, hetzij na ontvangst van de betrokken informatie.

88. Om aan deze verplichtingen te kunnen voldoen, is vervolgens in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een regeling uitgewerkt zodat de relevante gegevens onmiddellijk worden «doorgestuurd» naar de gemeente<sup>339</sup>. Wanneer bij een vergunningsaanvraagprocedure hoger beroep wordt ingesteld, dan wordt dit onmiddellijk opgenomen, hetzelfde geldt voor de beslissing van de deputatie. Ook een beslissing tot schorsing wordt opgenomen, alsook de eindbeslissing<sup>340</sup>. De overheden die beslissingen nemen in verband met de vergunningverlening in het kader van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening sturen ambtshalve een kopie van elke beslissing naar het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het betrokken onroerend goed gelegen is<sup>341</sup>. De overheden die betrokken zijn in een procedure die betrekking heeft op een betwisting in het kader van de Vlaamse

---

<sup>332</sup> Zie artikel 5.1.5 Vlaamse codex RO; Vgl. W. RASSCHAERT, T. BEELEN en F. HAENTJENS, “Het vergunningen- en plannenregister in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, p. 236, nr. 25.

<sup>333</sup> Zie daarover uitvoeriger: W. RASSCHAERT, T. BEELEN en F. HAENTJENS, “Het vergunningen- en plannenregister in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, p. 236, nrs. 25-26.

<sup>334</sup> Artikel 5.1.2, §2 Vlaamse codex RO.

<sup>335</sup> Artikel 3, lid 2 Besluit Vergunningenregister.

<sup>336</sup> Vgl. W. RASSCHAERT, T. BEELEN en F. HAENTJENS, “Het vergunningen- en plannenregister in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, p. 237, nr. 29.

<sup>337</sup> Artikel 5.1.5 Vlaamse codex RO.

<sup>338</sup> Dit zijn de gegevens die vermeld worden in artikel 5.1.2, §1, lid 2 en 3 Vlaamse codex RO.

<sup>339</sup> Zie artikel 5.1.4 Vlaamse codex RO. Vgl. W. RASSCHAERT, T. BEELEN en F. HAENTJENS, “Het vergunningen- en plannenregister in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, p. 236, nr. 25.

<sup>340</sup> Zie W. RASSCHAERT, T. BEELEN en F. HAENTJENS, “Het vergunningen- en plannenregister in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, p. 237, nr. 29.

<sup>341</sup> Artikel 5.1.4, §1, lid 1 Vlaamse codex RO.

Codex Ruimtelijke Ordening sturen ambtshalve een kopie van elke dagvaarding of verzoekschrift, elke voorziening in hoger beroep of in cassatie, naar het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het betrokken onroerend goed gelegen is. Iedere in de zaak gewezen beslissing wordt ambtshalve doorgestuurd naar het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het betrokken onroerend goed gelegen is<sup>342</sup>.

89. De overheden die belast zijn met het bezorgen van de hierboven vermelde stukken, zijn «verantwoordelijk» voor de overeenstemming van de meegedeelde informatie met de stukken die ze in hun bezit hebben<sup>343</sup>.

### c. Declaratief karakter

90. Volgens vaststaande rechtspraak van de Raad van State<sup>344</sup> moest<sup>345</sup> de opname in het vergunningenregister als declaratief beschouwd worden<sup>346</sup>. Het «declaratief» karakter hield in dat de opname van een onwettige vergunning in het vergunningenregister niet wettig kon maken en vice versa<sup>347</sup>. Het vergunningenregister had immers een louter informatief karakter en de inhoud ervan had geen invloed op de stedenbouwkundige status van het betrokken onroerend goed<sup>348</sup>. Het

---

<sup>342</sup> Artikel 5.1.4, §1, lid 2 Vlaamse codex RO.

<sup>343</sup> Artikel 5.1.4, § 1 Vlaamse codex RO.

<sup>344</sup> R.v.St. 19 mei 2009, nr. 193.430; R.v.St. 16 maart 2009, nrs. 191.437, 191.438, 191.439, 191.440 en 191.441; R.v.St. 25 februari 2009, nrs. 190.814, 190.815, 190.816, 190.817, 190.818 en 190.819, R.v.St. 8 september 2008, nr. 186.096, *TROS* 2008, 343; R.v.St. 31 mei 2007, nr. 171.659, *TROS* 2007, 298, noot A. VAN MINGEROET; R.v.St. 25 april 2006, nr. 157.903, *RW* 2007-08, 989, *TBP* 2007, 605, noot J. NEUTS, *TROS* 2006, 169, *T. Gem.* 2007, 79, noot R. VEKEMAN.

<sup>345</sup> Deze rechtspraak geldt echter niet meer onverkort. Zoals verder (zie randnr. 126) immers wordt uiteengezet brengt de opname van een valideringsbeslissing m.b.t. een as-buittatetest, of weigering ervan, in het vergunningenregister, rechtsgevolgen met zich te weeg en dient deze opname als «constitutief of rechtscheppend» te worden beschouwd. De beslissing tot opname, of de weigering ervan, in het vergunningenregister kan, en in tegenstelling tot voorheen, als een voor vernietiging vatbare akte worden beschouwd (zie voor een recente toepassing waarbij de weigering tot opname van een onroerend als zijnde vergund geacht in het vergunningsregister aan de orde was: RvS 11 juni 2013, nr. 223.796, *Coeck*).

<sup>346</sup> Zie Adv.RvS 44.837/1/AV, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 949. Zie over het declaratief karakter: G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 105-106, nr. 134; W. RASSCHAERT en J. BELEYN, “Over het vermoeden van vergunning en het louter declaratief karakter van de vermelding ervan in het vergunningenregister”, (noot onder Cass. 13 december 2005), *TROS* 2006, p. 356-357, nr. 5; R. VEKEMAN, “Vermelding in het vergunningenregister en annulatieberoep bij de Raad van State”, (noot onder R.v.St. 25 april 2006, nr. 157.903), *T. Gem.* 2007, 80-81; J. NEUTS, noot onder R.v.St. 25 april 2006, nr. 157.903, *TBP* 2007, 605-606.

<sup>347</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 106, nr. 134.

<sup>348</sup> R.v.St. 8 september 2008, nr. 186.096, *TROS* 2008, 343; R.v.St. 31 mei 2007, nr. 171.659, *TROS* 2007, 298, noot A. VAN MINGEROET; R.v.St. 25 april 2006, nr. 157.903, *RW* 2007-08, 989, *TBP* 2007, 605, noot J. NEUTS, *TROS* 2006, 169, *T. Gem.* 2007, 79, noot R. VEKEMAN; Vgl. Cass. 13 december 2005, *Pas.* 2005, 2509, *T.B.P.* 2007, 435, *TROS* 2006, 347, concl. M. DE SWAEF, noot W. RASSCHAERT en J. BELEYN; T. VANDROMME, “Het vermoeden vergund te zijn voor constructies die zijn opgericht na de inwerkingtreding van de wet van 1962 maar vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan”, (noot onder Antwerpen 7 juni 2006), *RW* 2006-07, p. 1091, nr. 11; A. DESMET, “Plannenregister en vergunningenregister” in I. LEENDERS, V. DE ROECK, J. VERKEST, A. DESMET, V. TOLLENAERE, J. VAN DE BERGHE, F. VAN ACKER en P. VANSANT, *Zakboekje ruimtelijke ordening* 2009, Mechelen, Kluwer, 2008, 432.

uittreksel ervan, het stedenbouwkundig uittreksel, bevatte aldus alleen maar vrijblijvende informatie<sup>349</sup>. Een al dan niet vermelding in het vergunningenregister – ook al zou deze niet terecht zijn – vermocht dan ook de rechtstoestand van de betrokken eigendom niet te wijzigen<sup>350</sup>. Aldus waren *a fortiori* beslissingen die werden genomen met het oog op het opmaken van het vergunningenregister niet voor vernietiging vatbare akten<sup>351</sup>. Zo was ook de beslissing van het college van burgemeester en schepenen waarbij een verkavelingsvergunning vervallen werd verklaard en als vervallen werd opgenomen in het vergunningenregister, geen voor nietigverklaring vatbare akte<sup>352</sup>. Het declaratief karakter werd eveneens bevestigd door het Hof van Cassatie<sup>353</sup>. In het Decreet ruimtelijke ordening 1999<sup>354</sup> was bepaald dat constructies waarvan door enig bewijsmateriaal werd aangetoond dat ze gebouwd waren na de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962, maar die dateerden van vóór de allereerste, definitieve vaststelling van het gewestplan waarbinnen zij gelegen waren, vermoed werden te zijn vergund indien de overheid niet kon aantonen door enig bewijsmateriaal<sup>355</sup>, behoudens getuigenverklaringen, zoals door middel van een goedgekeurd bouwplan, een proces-verbaal of een bezwaarschrift, dat de constructie in overtreding werd opgericht. Dit vermoeden van vergunning werd in het vergunningenregister vermeld<sup>356</sup>. De vraag hierbij rees (1) of het vermoeden van vergunning een materieelrechtelijke draagwijdte had dan wel of het alleen een bepaling betrof in het licht van de opmaak van het vergunningenregister en (2) of de vermelding van het vermoeden een constitutief dan wel een louter declaratieve werking had<sup>357</sup>. Het Hof van Cassatie<sup>358</sup> oordeelde dat dit vermoeden gold ongeacht de omstandigheid dat een vergunningenregister of het ontwerp ervan nog niet was opgemaakt zodat het vermoeden van

<sup>349</sup> R.v.St. 31 mei 2007, nr. 171.659, *TROS* 2007, 298, noot A. VAN MINGEROET; J. BLANCKE, “De informatieverplichting: de informatie door de overheid naar het publiek toe” in B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die keure, 1999, p. 458, nr. 23.

<sup>350</sup> R.v.St. 31 mei 2007, nr. 171.659, *TROS* 2007, 298, noot A. VAN MINGEROET; R.v.St. 8 september 2008, nr. 186.096, *TROS* 2008, 343; contra: G. VAN HOORICK: “Dit neemt evenwel niet weg dat een vergunningshouder wiens wettige vergunning niet werd opgenomen in het vergunningenregister, een rechtmatig belang heeft om tegen het vaststellingsbesluit van het college van burgemeester en schepenen op te komen bij de Raad van State” (G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 106, nr. 134).

<sup>351</sup> R.v.St. 25 april 2006, nr. 157.903, *RW* 2007-08, 989, *TBP* 2007, 605, noot J. NEUTS, *TROS* 2006, 169, *T. Gem.* 2007, 79, noot R. VEKEMAN.

<sup>352</sup> R.v.St. 8 september 2008, nr. 186.096, *TROS* 2008, 343. Zie hierover eveneens: W. RASSCHAERT en J. BELEYN, “Over het vermoeden van vergunning en het louter declaratief karakter van de vermelding ervan in het vergunningenregister”, (noot onder Cass. 13 december 2005), *TROS* 2006, p. 357-358, nrs. 6 en 7.

<sup>353</sup> Cass. 13 december 2005, *Pas.* 2005, 2509, *T.B.P.* 2007, 435, *TROS* 2006, 347, concl. M. DE SWAEF, noot W. RASSCHAERT en J. BELEYN.

<sup>354</sup> Oud artikel 96, §4, lid 2 en 191, §1, lid 5 DRO 1999 (art. 4.2.14 Vlaamse codex RO).

<sup>355</sup> Zie voor toepassinggevallen: Cass. 8 november 2007, *T.B.O.* 2008, 25, *TMR* 2008, 639, *TROS* 2008, 68, noot D. LINDEMANS; Gent 25 mei 2007, *TMR* 2007, 543; Antwerpen 8 juni 2006, *TROS* 2006, 359; Antwerpen 7 juni 2006, *RW* 2006-07, 1087, noot T. VANDROMME.

<sup>356</sup> Zie hierover: G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 127, nr. 167.

<sup>357</sup> W. RASSCHAERT en J. BELEYN, “Over het vermoeden van vergunning en het louter declaratief karakter van de vermelding ervan in het vergunningenregister”, (noot onder Cass. 13 december 2005), *TROS* 2006, p. 354, nr. 1.

<sup>358</sup> Cass. 13 december 2005, *Pas.* 2005, 2509, *T.B.P.* 2007, 435, *TROS* 2006, 347, concl. M. DE SWAEF, noot W. RASSCHAERT en J. BELEYN.

vergunning als een regel van materieelrechtelijke aard diende te worden beschouwd. Anders oordelen zou immers een niet te rechtvaardigen onderscheid doen ontstaan naargelang de gemeente vroeger of later de opmaak van het (ontwerp van) vergunningenregister had voltooid<sup>359</sup>. De opname van het vermoeden van vergund zijn in het vergunningenregister was m.a.w. louter declaratief van aard<sup>360</sup> hetgeen o.a. als gevolg heeft dat, nadat het (ontwerp van) vergunningsregister werd opgemaakt, de afwezigheid of opname van het vermoeden van vergunning geen bindend karakter had<sup>361</sup>.

## **B. Het plannenregister<sup>362</sup>**

### **a. Definitie en inhoud**

91. Elke gemeente moet beschikken over een «plannenregister»: zij is «verplicht» een plannenregister op te maken, te actualiseren, ter inzage te houden van elkeen en er uittreksels uit af te leveren volgens de bepalingen van deze codex<sup>363</sup>.

92. Het plannenregister beoogt een «geïntegreerd overzicht» weer te geven van de geldende bestemmingen en voorschriften van het betrokken gebied. Of anders gezegd: het plannenregister beoogde een volledig overzicht te geven van de planologische aanwendingsmogelijkheden en – beperkingen die voor een welbepaald kadastraal perceel gelden<sup>364</sup>. Het betreft m.a.w. een soort collage van al deze informatie<sup>365</sup>.

---

<sup>359</sup> M. DE SWAEF, conclusie bij Cass. 13 december 2005, *TROS* 2006, 353. Zie ook W. RASSCHAERT en J. BELEYN, “Over het vermoeden van vergunning en het louter declaratief karakter van de vermelding ervan in het vergunningenregister”, (noot onder Cass. 13 december 2005), *TROS* 2006, p. 357, nr. 5.

<sup>360</sup> W. RASSCHAERT en J. BELEYN, “Over het vermoeden van vergunning en het louter declaratief karakter van de vermelding ervan in het vergunningenregister”, (noot onder Cass. 13 december 2005), *TROS* 2006, p. 357, nr. 5.

<sup>361</sup> M. DE SWAEF, conclusie bij Cass. 13 december 2005, *TROS* 2006, 353.

<sup>362</sup> De bepalingen m.b.t. het plannenregister vinden we terug in:

- artikelen 5.1.1 t.e.m. 5.1.3 Vlaamse codex RO;
- artikelen 7.6.1 en 7.6.3 Vlaamse codex RO;
- Besluit van Vlaamse regering van 5 mei 2000 houdende de bepaling van de nadere regels voor de opmaak en de actualisering van het plannenregister, *B.S.* 20 MEI 2000 (verkort weergegeven als «Besluit Plannenregister»);
- Besluit van de Vlaamse regering van 22 juni 2001 tot bepaling van de voorwaarden voor de toekenning van subsidies aan gemeenten voor de opmaak van het eerste vergunningenregister en het eerste plannenregister (*B.S.* 21 juli 2011) (verkort weergegeven als «Subsidiebesluit plannen- en vergunningenregister»);

<sup>363</sup> Artikel 5.1.1, §2, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>364</sup> F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen van de overheid tegenover het publiek”, in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (ed.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 659, nr. 3; W. RASSCHAERT, T. BEELEN en F. HAENTJENS, “Het vergunningen- en plannenregister in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, p. 238, nr. 32.

<sup>365</sup> B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw in het Vlaamse Gewest*, Brugge, Vanden Broele, 2004, p. 361, nr. 352; W. RASSCHAERT, T. BEELEN en F. HAENTJENS, “Het vergunningen- en plannenregister in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, p. 238, nr. 32.

93. Het plannenregister «bevat» ten minste<sup>366</sup>: (1) de grafische plannen en de daarbij horende stedenbouwkundige voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen en de plannen van aanleg, evenals van de niet-vervallen ontwerpen van dergelijke plannen, (2) de aanduiding van de delen van de vigerende plannen waarop een voorkooprecht<sup>367</sup> geldt, (3) de aanduiding van de percelen die het voorwerp hebben uitgemaakt van een planologische bestemmingswijziging die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding<sup>368</sup>, een planbatenheffing<sup>369</sup> of een bestemmingswijzigingscompensatie<sup>370</sup>, (4) de rooilijnplannen, (5) de onteigeningsplannen. De Vlaamse Regering kan tot slot de wijze bepalen waarop in het plannenregister ruimtelijk relevante beschermingsvoorschriften opgenomen worden ten gevolge van regelgeving binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening<sup>371</sup>.

## **b. Opmaak en actualisering**

### ***b.1 Procedure, tijdspad en verantwoordelijkheid***

94. Het plannenregister wordt «vastgesteld door de gemeenteraad»<sup>372</sup>. Een afschrift ervan wordt door het college van burgemeester en schepenen toegezonden aan de planologische ambtenaar en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar<sup>373</sup>. Dit gebeurt bij aangetekende zending hetzij door afgifte tegen ontvangstbewijs<sup>374</sup>. Een kopie van originele plannen van aanleg, de ruimtelijke uitvoeringsplannen, de rooilijnplannen en de onteigeningsplannen moet niet bijgevoegd worden<sup>375</sup>.

95. De opmaak ervan en de vaststelling door de gemeenteraad diende te gebeuren binnen één jaar na 1 mei 2000<sup>376</sup>, dus ten laatste op 30 april 2001<sup>377</sup>.

96. De betrokken overheden zijn «verantwoordelijk» voor de overeenstemming van het meegedeelde afschrift met de stukken die zij in hun bezit hebben<sup>378</sup>. Het college van burgemeester en

---

<sup>366</sup> Voor een analyse de wijzigingen m.b.t. het plannenregister in de Vlaamse codex RO t.o.v. het DRO 1999, zie W. RASSCHAERT, T. BEELEN en F. HAENTJENS, “Het vergunningen- en plannenregister in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, p. 239-243, nrs. 39-49.

<sup>367</sup> Vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse codex RO.

<sup>368</sup> Vermeld in artikel 2.6.1 Vlaamse codex RO.

<sup>369</sup> Vermeld in artikel 2.6.4 Vlaamse codex RO.

<sup>370</sup> Vermeld in Boek 6, Titel 2 van het Grond- en Pandendecreet van 27 maart 2009 (*B.S.* 15 mei 2009).

<sup>371</sup> Artikel 5.1.1, §1, lid 2 Vlaamse codex RO.

<sup>372</sup> Artikel 7.6.1, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>373</sup> Artikel 7.6.1 Vlaamse codex RO; artikel 16 Besluit Plannenregister.

<sup>374</sup> Artikel 16 Besluit Plannenregister.

<sup>375</sup> Artikel 16 Besluit Plannenregister.

<sup>376</sup> Artikel 7.6.1, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>377</sup> Vgl. G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 165, nr. 230; S. DE WITTE, “Ruimtelijke ordening en milieu voor ondernemingen. De planning”, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN, *Het onroerend goed in de praktijk*, Kluwer, losbl., deel XIV.V, 191; W. RASSCHAERT, T. BEELEN en F. HAENTJENS, “Het vergunningen- en plannenregister in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, p. 243, nr. 51.

<sup>378</sup> Artikel 5.1.1, §3, lid 1, 2<sup>e</sup> zin Vlaamse codex RO.

schepenen is op haar beurt verantwoordelijk voor de overeenstemming van het plannenregister met de stukken die erin moeten worden opgenomen<sup>379</sup>.

## ***b.2 Actualisering***

97. De gemeente is niet enkel verplicht een plannenregister op te maken en ter inzage te leggen; het plannenregister moet eveneens «geactualiseerd» worden<sup>380</sup>. Aldus bepaalt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat, de overheden die belast zijn met het opmaken van stedenbouwkundige voorschriften, ambtshalve een afschrift sturen van het deel dat betrekking heeft op het grondgebied van de gemeente, naar het college van burgemeester en schepenen, uiterlijk binnen vijfenveertig dagen na de voorlopige vaststelling, de definitieve vaststelling, respectievelijk goedkeuring<sup>381</sup>. Deze gegevens worden geregistreerd binnen een (orde<sup>382</sup>)termijn van veertien dagen<sup>383</sup>, hetzij na beslissing van de gemeenteraad, hetzij na ontvangst van de betrokken informatie<sup>384</sup>.

98. Het college van burgemeester en schepenen is op haar beurt «verantwoordelijk» voor de overeenstemming van het plannenregister met de stukken die erin moeten worden opgenomen<sup>385</sup>.

## **C. Sanctieregeling voor de opmaak van de registers**

99. In de rechtsleer<sup>386</sup> wordt terecht aangenomen dat de termijnen waarbinnen het plannen- en vergunningenregister moe(s)ten worden opgesteld, «termijnen van orde» zijn. Kenmerkend voor een termijn van orde is immers dat de niet-naleving van de voorgeschreven termijn niet (uitdrukkelijk) wordt gesanctioneerd<sup>387</sup>. Er zijn met andere woorden geen concrete sancties bepaald voor het laattijdig opmaken en opstellen van het plannen- en vergunningenregister<sup>388</sup>.

---

<sup>379</sup> Artikel 5.1.1, §3, lid 2 Vlaamse codex RO.

<sup>380</sup> Artikel 5.1.1, §2, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>381</sup> Artikel 5.1.1, §3, lid 1, 1<sup>e</sup> zin Vlaamse codex RO.

<sup>382</sup> In die zin: W. RASSCHAERT, T. BEELEN en F. HAENTJENS, “Het vergunningen- en plannenregister in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, p. 243, voetnoot nr. 149.

<sup>383</sup> De niet-naleving van deze termijn niet (uitdrukkelijk) gesanctioneerd wordt, moet aangenomen worden dat het een termijn van orde betreft (zie over het begrip «termijn van orde»: I. OPDEBEEK en J. GORIS, “Termijnen in het bestuursrecht in het algemeen en in het Gemeente- en Provinciedecreet in het bijzonder”, *T. Gem.* 2007, 99-110; G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 57-58, nr. 64).

<sup>384</sup> Artikel 5.1.1, §3, lid 2, 1<sup>e</sup> zin Vlaamse codex RO.

<sup>385</sup> Artikel 5.1.1, §3, lid 2 Vlaamse codex RO.

<sup>386</sup> W. RASSCHAERT, T. BEELEN en F. HAENTJENS, “Het vergunningen- en plannenregister in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, p. 244, nr. 55.

<sup>387</sup> Een termijn van orde is een door een norm voorgeschreven termijn waarbinnen de overheid een welbepaalde bevoegdheid moet uitoefenen, maar waarvan de overschrijding geen bevoegdheidsverlies meebrengt voor de overheid om alsnog te oordelen. Let wel, ook de termijn van orde is juridisch bindend, maar niet op straffe van nietigheid voorgeschreven van de te laat genomen beslissing. De overschrijding van de termijn kan derhalve aanleiding geven tot aansprakelijkheidsvorderingen tegen de overheid<sup>387</sup>. Maar, de loutere overschrijding is evenwel niet voldoende voor een vernietiging door de Raad van State<sup>387</sup>. Toch zal de overheid binnen een redelijke termijn moeten oordelen. Overschrijding van de redelijke termijn kan derhalve alsnog tot bevoegdheidsverlies leiden (zie daarover: I. OPDEBEEK en J. GORIS, “Termijnen in het bestuursrecht in het



100. In de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>389</sup> is enkel bepaald dat de Vlaamse Regering vóór het einde van het vijfde jaar na 1 mei 2000<sup>390</sup> vaststelt welke gemeenten niet voldoen aan de ontvoogdingsvoorwaarden (waaronder het beschikken over een conform verklaard plannenregister en een vastgesteld vergunningenregister). Op grond van die vaststelling kan de Vlaamse Regering “de nodige initiatieven” nemen om te verzekeren dat die gemeenten binnen een termijn van 7 jaar na 1 mei 2000<sup>391</sup> voldoen aan de voorwaarden. Aansluitend hierbij bepaalt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>392</sup> dat de Vlaamse Regering de specifieke wijze kan bepalen – wat tot op heden niet gebeurd is – waarop artikel 261 Gemeentedecreet geoperationaliseerd wordt toegepast indien de gemeente zich niet gedraagt naar de bij of krachtens de in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorgeschreven regelen<sup>393</sup>. Artikel 261 Gemeentedecreet regelt het zgn. «dwangtoezicht»<sup>394</sup>, op grond waarvan de toezichthoudende overheid «in de plaats kan treden» van het gedecentraliseerde bestuur wanneer er sprake is van een manifeste onwil of nalatigheid van dit bestuur om zijn wettelijke verplichtingen na te komen. In de regel zal dwangtoezicht dus slechts mogelijk zijn indien cumulatief aan volgende voorwaarden is voldaan: (1) de niet-naleving van een rechtsplicht tot handelen en (2) het afdoende bewijs van de onwil van het bestuur ter zake<sup>395</sup>. Meer specifiek bepaalt artikel 261 Gemeentedecreet dat de toezichthoudende overheid, na een schriftelijke ingebrekestelling, een of meer commissarissen kan gelasten zich ter plaatse te begeven om de gevraagde inlichtingen of opmerkingen in te zamelen van de gemeenteoverheid of om de maatregelen ten uitvoer te brengen die in rechte zijn voorgeschreven. De toezichthoudende overheid kan pas optreden na het verstrijken van de in de ingebrekestelling bepaalde termijn<sup>396</sup>. Het optreden van een of meer commissarissen gebeurt op de persoonlijke kosten van de personen die verzuimd hebben aan de ingebrekestelling gevolg te geven. De kosten worden ingevorderd door de financieel beheerder op zicht van een daartoe genomen

---

algemeen en in het Gemeente- en Provinciedecreet in het bijzonder”, *T. Gem.* 2007, 99-110; G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 57-58, nr. 64; “Het “as-buittatstest”: een nieuw attest in het ruimtelijk ordeningsrecht”, *TROS* 2010, p. 115, nr. 16).

<sup>388</sup> Het opstellen van het plannen- en vergunningenregister is wel bepalend voor de zgn. ontvoogding van de gemeenten (zie daarover: W. RASSCHAERT, T. BEELEN en F. HAENTJENS, “Het vergunningen- en plannenregister in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, p. 228, nr. 3).

<sup>389</sup> 7.2.1, §3 Vlaamse codex RO.

<sup>390</sup> Dus vóór 31 december 2005.

<sup>391</sup> M.a.w. uiterlijk 30 april 2007. Opgemerkt moet worden dat bij het afsluiten van deze bijdrage nog niet alle gemeenten over een conform verklaard plannenregister beschikken.

(zie [http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/vergunningen/vijfvoorwaarden/voorwaarden\\_overzicht\\_1.html](http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/vergunningen/vijfvoorwaarden/voorwaarden_overzicht_1.html)).

<sup>392</sup> Artikelen 5.1.1, §2, lid 2 en 5.1.2, §2, lid 2 Vlaamse codex RO.

<sup>393</sup> Artikel 5.1.1, § 2, tweede alinea Vlaamse codex RO. Zie ook W. RASSCHAERT, T. BEELEN en F. HAENTJENS, “Het vergunningen- en plannenregister in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, p. 244, nr. 58.

<sup>394</sup> Voor een bespreking van het dwangtoezicht, zie: I. OPDEBEEK, “Het dwangtoezicht, het ultieme wapen tegen een onwillig bestuur”, (noot onder RvS 20 september 2004, nr. 135.081), *T. Gem.* 2005, 194-197.

<sup>395</sup> I. OPDEBEEK, “Het dwangtoezicht, het ultieme wapen tegen een onwillig bestuur”, (noot onder RvS 20 september 2004, nr. 135.081), *T. Gem.* 2005, 195; W. RASSCHAERT, T. BEELEN en F. HAENTJENS, “Het vergunningen- en plannenregister in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, p. 244, nr. 58.

<sup>396</sup> Artikel 261, §1, lid 1 en 2 Gemeentedecreet.

besluit van de overheid die de dwangprocedure heeft ingesteld, dat geldt als een door de financieel beheerder ambtshalve uit te voeren bevelschrift<sup>397</sup>.

## D. Openbaarheid van het vergunningen- en plannenregister

101. Het plannen- en vergunningenregister is «toegankelijk voor het publiek» in het gemeentehuis<sup>398</sup>. De gemeente is immers verantwoordelijk voor de terinzagelegging van deze registers<sup>399</sup>.

102. Beide registers worden beschouwd als een «bestuursdocument»<sup>400</sup> in de zin van het Decreet Openbaarheid Bestuur<sup>401</sup> <sup>402</sup>. Met deze regeling beoogde de decreetgever dat de gegevens vervat in beide registers kunnen worden opgevraagd conform (de gemeenrechtelijke<sup>403</sup> regels van) het Decreet Openbaarheid Bestuur. Samengevat<sup>404</sup> komt deze «procedure» er als volgt op neer<sup>405</sup>. De aanvraag gebeurt in principe schriftelijk<sup>406</sup>. Bij ontvangst ervan registreert het bestuur de aanvraag<sup>407</sup>. De aanvraag wordt zo spoedig mogelijk, en uiterlijk binnen de vijftien kalenderdagen<sup>408</sup> – mits motivering verlengbaar tot dertig kalenderdagen – na registratie, schriftelijk, per fax of per email beantwoord<sup>409</sup>. De beslissing tot inwilliging wordt zo spoedig mogelijk uitgevoerd en uiterlijk binnen dertig kalenderdagen, of in geval verlenging uiterlijk binnen de vijfenveertig kalenderdagen<sup>410</sup>. Tegen een beslissing, of na het verstrijken van de termijn waarbinnen de beslissing moest worden genomen, of in geval van een onwillige uitvoering van een beslissing kan de aanvrager (bestuurlijk) beroep

<sup>397</sup> Artikel 261, §2, lid 1 en 2 Gemeentedecreet.

<sup>398</sup> Artikel 5.1.6, lid 2 Vlaamse Codex RO.

<sup>399</sup> F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen van de overheid tegenover het publiek”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 717, nr. 3.

<sup>400</sup> Een «bestuursdocument» is “*de drager, in welke vorm ook, van informatie waarover een instantie beschikt*” (art. 3, 4° van het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur (B.S. 1 juli 2004, *err.*, B.S. 18 augustus 2004, verkort weergegeven als «Decreet Openbaarheid Bestuur»).

<sup>401</sup> Decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur (B.S. 1 juli 2004, *err.*, B.S. 18 augustus 2004), verkort weergegeven als «Decreet Openbaarheid Bestuur».

<sup>402</sup> Artikel 5.1.6, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>403</sup> F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen van de overheid tegenover het publiek”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 717, nr. 3.

<sup>404</sup> Zie voor een uitvoerige bespreking: F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen van de overheid tegenover het publiek”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 731-764, nrs. 23-82.

<sup>405</sup> Voor een meer uitvoerige bespreking, zie o.a.: W. RASSCHAERT, T. BEELEN en F. HAENTJENS, “Het vergunningen- en plannenregister in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, p. 245-246, nrs. 64-66.

<sup>406</sup> Artikel 17, §1, lid 1 Decreet Openbaarheid Bestuur.

<sup>407</sup> Artikel 17, §3 Decreet Openbaarheid Bestuur. Vgl. F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen van de overheid tegenover het publiek”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 749, nr. 56.

<sup>408</sup> Deze termijn gaat in op de dag na de datum van registratie van de aanvraag (art. 6, §1 Decreet Openbaarheid Bestuur). De termijn verstrijkt om middernacht van de laatste dag (art. 6, §2 Decreet Openbaarheid Bestuur).

<sup>409</sup> Artikel 20, §2 Decreet Openbaarheid Bestuur.

<sup>410</sup> Artikel 20, §3 Decreet Openbaarheid Bestuur.

instellen<sup>411</sup>. De beroepsprocedure verloopt grotendeels gelijklopend met de aanvraagprocedure<sup>412</sup>; het beroep moet schriftelijk worden ingediend binnen een termijn van dertig dagen die ingaat hetzij de dag na het versturen van de beslissing, hetzij de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn over de initiële aanvraag<sup>413</sup>; de termijn om beroep in te stellen neemt geen aanvang wanneer er geen beslissing is over de initiële aanvraag<sup>414</sup>. Tegen de beslissing van de beroepsinstantie staat een (jurisdictioneel) beroep open bij de Raad van State<sup>415</sup>.

**103.** «Ambtenaren van ruimtelijke ordening» krijgen daarentegen op eerste verzoek onmiddellijk een kosteloos uittreksel<sup>416</sup>. Zij moeten aldus geen aanvraag indienen op grond van het Decreet Openbaarheid Bestuur<sup>417</sup>, al mag geen afbreuk gedaan worden aan de uitzonderingsgronden in het Decreet Openbaarheid Bestuur<sup>418</sup>.

## **E. Uitreksels uit het vergunningen- en plannenregister**

**104.** De gemeentelijke overheden zijn niet alleen verplicht de vergunningen- en plannenregisters toegankelijk voor het publiek te maken; zij zijn tevens verplicht er «uitreksels» uit af te leveren<sup>419</sup>.

**105.** Net zoals het Decreet ruimtelijke ordening 1999, bepaalt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet welke gegevens de uitreksels uit het plannen- en vergunningenregister moet bevatten. Hiervoor was het wachten op de desbetreffende uitvoeringsbesluiten<sup>420</sup>.

**106.** Voor het «vergunningenregister» is tot op heden niet uitdrukkelijk bepaald welke gegevens moeten vermeld worden in het uittreksel uit het vergunningenregister.

---

<sup>411</sup> Artikel 22 Decreet Openbaarheid Bestuur.

<sup>412</sup> F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen van de overheid tegenover het publiek”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 759, nr. 72.

<sup>413</sup> Artikel 22, lid 1 Decreet Openbaarheid Bestuur.

<sup>414</sup> Artikel 22, lid 2 Decreet Openbaarheid Bestuur.

<sup>415</sup> F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen van de overheid tegenover het publiek”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 760, nr. 73.

<sup>416</sup> Artikel 5.1.6, lid 3 Vlaamse codex RO.

<sup>417</sup> Memorie van toelichting bij het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 227, nr. 639; W. RASSCHAERT, T. BEELEN en F. HAENTJENS, “Het vergunningen- en plannenregister in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, p. 246, nr. 67.

<sup>418</sup> F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen van de overheid tegenover het publiek”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 718, nr. 3; W. RASSCHAERT, T. BEELEN en F. HAENTJENS, “Het vergunningen- en plannenregister in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, p. 246, nr. 67.

<sup>419</sup> Artikelen 5.1.1, §2, lid 1 en 5.1.2, §2, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>420</sup> Vgl. J. BLANCKE, “Informatieverplichting: de informatie door de overheid naar het publiek toe”, B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 458, nr. 23.

107. Voor «plannenregister» achtte de Vlaamse regering het daarentegen «noodzakelijk (...) dat de uittreksels van de plannenregisters een minimale uniformiteit hebben»<sup>421</sup>. Derhalve werd bij Ministerieel Besluit van 7 februari 2003<sup>422</sup> bepaald welke informatie de uittreksels uit het plannenregister moest bevatten<sup>423</sup>. Het MB 7 februari 2003 werd echter met ingang van 1 april 2010<sup>424</sup> opgeheven<sup>425 426</sup>.

## 5. Stedenbouwkundig uittreksel<sup>427</sup>

### A. Definitie en inhoud

108. Het «stedenbouwkundig uittreksel» vervangt het vroegere stedenbouwkundig attest nr. 1<sup>428</sup>. Het stedenbouwkundig uittreksel bestaat uit een “informatief uittreksel uit het plannenregister en uit het vergunningenregister voor de percelen waarvoor de aanvraag ingediend werd”<sup>429</sup>. Het stedenbouwkundig uittreksel kan slechts afgeleverd worden door gemeenten die beschikken over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister<sup>430</sup>.

<sup>421</sup> Zie de *aanhef* van het Ministerieel besluit van 7 februari 2003 houdende bepaling van het model van het uittreksel uit het plannenregister, (B.S. 4 april 2003, verkort weergegeven als «MB 7 februari 2003».

<sup>422</sup> Artikelen 1 t.e.m. 3 MB 7 februari 2003.

<sup>423</sup> Zie hierover: F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen van de overheid tegenover het publiek”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 718, nr. 3.

<sup>424</sup> Artikel 14 B.Vl.Reg. 19 maart 2010 betreffende stedenbouwkundige attesten, projectvergaderingen en stedenbouwkundige inlichtingen (B.S. 13 april 2010).

<sup>425</sup> Door artikel 13, 3° B.Vl.Reg. 19 maart 2010 betreffende stedenbouwkundige attesten, projectvergaderingen en stedenbouwkundige inlichtingen (B.S. 13 april 2010). Zie ook W. RASSCHAERT, T. BEELEN en F. HAENTJENS, “Het vergunningen- en plannenregister in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, p. 246, nr. 68.

<sup>426</sup> Het MB 19 maart 2010 betreffende stedenbouwkundige attesten, projectvergaderingen en stedenbouwkundige inlichtingen (B.S. 13 april 2010) bevat echter geen bepalingen omtrent de informatie de uittreksels uit het plannenregister moeten bevatten. Dit werd betreurd door de SARO die in haar advies achtte de SARO het “(...) het dan ook aangewezen het BVR van 18/5/2001 en MB van 7/2/2003 in verband met uittreksels uit het plannen- en vergunningregister te behouden en aan te passen aan de bepalingen in de codex in plaats van deze op te heffen en te vervangen door een wildgroei aan gemeentelijke reglementeringen” (zie Advies SARO van 30 april 2009 over het ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering betreffende stedenbouwkundige attesten, projectvergaderingen en planologische en stedenbouwkundige inlichtingen, 10 (raadpleegbaar op <http://www.rwo.be/language/en-US/Home/SARO/Adviezen>)).

<sup>427</sup> De bepalingen m.b.t. het stedenbouwkundig uittreksel vinden we terug in:

- artikel 5.2.7 Vlaamse codex RO;
- het Besluit van de Vlaamse regering van 19 maart 2010 betreffende stedenbouwkundige attesten, projectvergaderingen en stedenbouwkundige inlichtingen (B.S. 20 mei 2011, verkort weergegeven als «Besluit Stedenbouwkundige Attesten»)

<sup>428</sup> J. BLANCKE, “Informatieverplichting: de informatie door de overheid naar het publiek toe”, B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 458, nr.22; B. BOUCKAERT en T. DEWAELE, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaamse Gewest, Brugge, Vanden Broele*, 2005, p. 364, nr. 354; W. RASSCHAERT, “Over de aansprakelijkheid van de overheid bij het afleveren van een foutief stedenbouwkundig attest en de mogelijkheid om een vergunning alsnog te weigeren na het afleveren van een gunstig attest”, (noot onder Gent 22 december 2002), *TROS* 2003, 379; G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 200, nr. 269.

<sup>429</sup> Artikel 5.2.7 Vlaamse codex RO.

<sup>430</sup> Memorie van toelichting bij het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 228, nr. 643; F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen van de overheid tegenover het publiek”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 719, nr. 6; W. RASSCHAERT, “Over de aansprakelijkheid van de

109. De Vlaamse Regering dient de nadere regels te bepalen voor de aanvraag van het stedenbouwkundig uittreksel<sup>431</sup>, hetgeen is gebeurd bij artikel 10 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 maart 2010<sup>432</sup>.

Met behoud van de mogelijkheid om op grond van het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur inzage in en uittreksels uit het vergunningenregister en het plannenregister te krijgen, gelden volgende regelen voor wat betreft de aanvraag van een stedenbouwkundig uittreksel:

- 1) de aanvraag wordt afgegeven op het gemeentehuis of bezorgd bij gewone brief of, zo de gemeente deze mogelijkheid voorziet, elektronisch ingediend, in voorkomend geval aan de hand van het door de gemeente gehanteerde modelformulier;
- 2) het stedenbouwkundig uittreksel wordt afgegeven binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op de dag na deze van de ontvangst van de aanvraag;

110. Het stedenbouwkundig uittreksel dient te worden onderscheiden van het uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister. Het stedenbouwkundig uittreksel is immers een algemeen document dat een informatief uittreksel is van het plannen- en vergunningenregister “*m.b.t. een aantal percelen*”. Het stedenbouwkundig uittreksel heeft slechts een loutere «informatieve waarde»<sup>433</sup>.

## B. Twistpunt: controleverplichting?

111. Bij de totstandkoming van het Decreet ruimtelijke ordening 1999 is de vraag gerezen of de instrumenterende ambtenaar (veelal de notaris<sup>434</sup>) gehouden is de door gemeente verstrekte informatie te «controleren» indien de gemeente deze informatie onder voorbehoud ter beschikking stelt. De parlementaire voorbereidingen<sup>435</sup> laten immers uitschijnen dat de instrumenterende ambtenaar de informatie moet controleren en zich desnoods ter plaatse moet vergewissen van de situatie: “*indien de notaris zich wendt tot de gemeente om informatie op te vragen en de gemeente de informatie slechts onder voorbehoud kan verlenen, dient de notaris zich persoonlijk te vergewissen van de situatie*”.

---

overheid bij het afleveren van een foutief stedenbouwkundig attest en de mogelijkheid om een vergunning alsnog te weigeren na het afleveren van een gunstig attest”, (noot onder Gent 22 december 2002), *TROS* 2003, 380.

<sup>431</sup> Artikel 5.2.7, lid 2 Vlaamse codex RO.

<sup>432</sup> B.VI.Reg. 19 maart 2010 betreffende stedenbouwkundige attesten, projectvergaderingen en stedenbouwkundige inlichtingen, *B.S.* 13 april 2010. Vgl. W. RASSCHAERT, T. BEELEN en F. HAENTJENS, “Het vergunningen- en plannenregister in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *T.R.O.S.* 2011, p. 247, nrs. 70-71.

<sup>433</sup> F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen van de overheid tegenover het publiek”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 719, nr. 6; A. DE SMET, “Het stedenbouwkundig attest en uittreksel en projectvergadering”, in P. VANSANT, V. TOLLENAERE, I. LEENDERS, J. VERKEST, F. VAN ACKER, A. DESMET, J. VAN DEN BERGHE, P. VAN ASSCHE (eds.), *Zakboekje Ruimtelijke Ordening* 2011, Mechelen, Kluwer, 2010, 531.

<sup>434</sup> Zie daarover verder, randnr. 142 e.v..

<sup>435</sup> Memorie van toelichting bij decreet van ruimtelijke ordening, *Parl.St.* VI.Parl. 1998-99, nr. 1332/1, 68

112. De rechtsleer heeft deze opvatting bestreden. De meerderheid in de rechtsleer<sup>436</sup> is van oordeel dat men van een instrumenterende ambtenaar niet kan verwachten dat hij zich bij elke verkoop persoonlijk vergewist van de situatie. De instrumenterende ambtenaar dient in alle redelijkheid te oordelen of dit noodzakelijk is. Dit volgt uit het «informatief karakter» van het stedenbouwkundig uittreksel. Het stedenbouwkundig uittreksel wordt m.a.w. altijd in zekere zin onder voorbehoud verleend<sup>437</sup>. Of de gemeente de inlichtingen al dan niet onder voorbehoud meedeelt, zou geen verschil maken en noopt de notaris niet tot bijkomende inlichtingen. Als de gemeente het niet precies weet – terwijl de gemeente toch alle relevante informatie in haar bezit heeft – waar zou de instrumenterende ambtenaar dan wel de informatie moeten halen<sup>438</sup>? Het ter plaatse controleren zou bovendien weinig zin hebben. Het enige wat de instrumenterende ambtenaar zou kunnen doen, is een toetsing van de bestaande toestand aan de vergunningen en de bestemmingsplannen waarvan hij vooraf kennis heeft gekregen. Een plaatsbezoek zou slechts informatie verschaffen over de toestand van het onroerend goed en de eventuele toetsing van de bouwwerken aan de bestaande architecten- en landsmetersplannen<sup>439</sup>. Het zegt weinig over de onvergunde werken waarvoor geen vervolging is ingesteld<sup>440</sup>. Een verdergaande plicht zou alleen denkbaar zijn in bijzondere omstandigheden, bv. indien de instrumenterende ambtenaar uitdrukkelijk gevraagd wordt bijkomende opzoekingen te doen of indien de instrumenterende ambtenaar bv. weet dat op een constructie bepaalde stedenbouwkundige overtredingen rusten<sup>441</sup>. Wenst de instrumenterende ambtenaar een perceel grond als *bouwgrond* te verkopen, dan is het aangewezen dat hij een stedenbouwkundig attest nr. 2<sup>442</sup> aanvraagt<sup>443</sup>.

---

<sup>436</sup> M. DIEVOET, “De aansprakelijkheid van de notaris op grond van R.O. en milieurechtelijke verplichtingen in Vlaanderen”, in P. FLAMEY, J. GYSELS (ed.), *Het milieurecht en de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, p. 153, nr. 11; S. SNAET, B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverstopping en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 48; C. PLUGERS, “Informatie-uitwisselingen tussen gemeenten en notarissen op basis van het modelformulier vastgoedinformatie: wat is het waard?”, *Bb.&B* 2005, 49; M. BOES, “Stedenbouw en ruimtelijke ordening in Vlaanderen”, in *Notarieel bestuursrecht*, Gent, Larcier, 2006, p. 127-252, nr. 251-252.

<sup>437</sup> In die zin: S. SNAET, B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverstopping en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 48.

<sup>438</sup> M. BOES, “Stedenbouw en ruimtelijke ordening in Vlaanderen”, in *Notarieel bestuursrecht*, Gent, Larcier, 2006, p. 128, nr. 251.

<sup>439</sup> In die zin: M. DIEVOET, “De aansprakelijkheid van de notaris op grond van R.O. en milieurechtelijke verplichtingen in Vlaanderen”, in P. FLAMEY, J. GYSELS (ed.), *Het milieurecht en de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, p. 153, nr. 11.

<sup>440</sup> M. DIEVOET, “De aansprakelijkheid van de notaris op grond van R.O. en milieurechtelijke verplichtingen in Vlaanderen”, in P. FLAMEY, J. GYSELS (ed.), *Het milieurecht en de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, p. 153, nr. 11.

<sup>441</sup> M. BOES, “Stedenbouw en ruimtelijke ordening in Vlaanderen”, in *Notarieel bestuursrecht*, Gent, Larcier, 2006, p. 127, nr. 251.

<sup>442</sup> Artikel 5.3.1, §1, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>443</sup> S. SNAET, B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverstopping en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 48-49.

Andere auteurs<sup>444</sup> nemen daarentegen een genuanceerd standpunt in. Aangezien de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>445</sup> zelfstandig aan de instrumenterende ambtenaar verplichtingen oplegt, volstaat het niet louter te attesteren van wat anderen hem verklaren. De instrumenterende ambtenaar moet de informatie controleren, doch binnen zijn mogelijkheden. Hij moet meer bepaald de ontvangen informatie toetsen aan zijn persoonlijke ervaring en kennis en aan de andere gebruikelijke informatiekanaalen, zoals bv. de hypotheekstaat, de verklaringen van de partijen en de gegevens publiekelijk toegankelijk op het internet. Ook bij tegenstrijdige informatie, of indien hij weet of behoort te weten dat de ontvangen gegevens niet overeenstemmen met de feitelijke gegevens, heeft de instrumenterende ambtenaar de verplichting bijkomend onderzoek te verrichten, desnoods door een bezoek ter plaatse. Bovendien mag op basis van artikel 9, §1, lid 3 Organieke Wet Notarisambt<sup>446</sup> meer verwacht worden dan wat uitdrukkelijk is voorgeschreven door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. M.a.w. het verdient de aanbeveling dat de instrumenterende ambtenaar die uitdrukkelijke verplichtingen kadert in zijn ruimere voorlichtings- en raadgevingsplicht.

**113.** In een arrest van 19 december 2008<sup>447</sup> lijkt het hof van beroep te Gent zich aan te sluiten bij het meerderheidsstandpunt. Het hof oordeelde dat de notaris geen fout begaat indien hij de van de gemeente ontvangen informatie overneemt zonder verdere controle, zeker wanneer niets deed of kon doen vermoeden dat de ontvangen informatie onjuist was. In de feiten die aanleiding gaven tot dit arrest was een notaris belast met de openbare verkoop van een onroerend goed. De notaris had de gemeente, waarin het onroerend goed gelegen was, verzocht een stedenbouwkundig uittreksel<sup>448</sup> af te leveren. Tevens had de notaris de gemeente verzocht het modelformulier vastgoed informatie in te vullen. De gemeente had vervolgens bij afzonderlijke brief<sup>449</sup> meegedeeld dat de gemeente nog niet beschikte over een plannen- en vergunningenregister, dat het onroerend goed gelegen was in woongebied en dat het niet gesitueerd was in een plan van aanleg. De gemeente verzocht hierbij de notaris “*ten stelligste*” de verstrekte gegevens mee te delen aan de kopers en ze over te nemen in de akte. N.a.v. geplande verbouwingswerken stellen de kopers evenwel vast dat het perceel gelegen was in agrarisch gebied. Hierop dagvaardden de kopers de gemeente en kwam de notaris vrijwillig tussen in het geding. Het hof van beroep achtte de gemeente exclusief aansprakelijk. Het hof was van oordeel dat het niet vereist is dat de benadeelde derde of de tussenkomende notaris zelf eerst de nodige stappen moeten ondernemen om de inhoud van de afgeleverde informatie te gaan controleren, zeker

---

<sup>444</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 180, nr. 249; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening : stand van zaken met betrekking tot de informatieverplichtingen en het recht van voorkoop”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 17*, Brugge, Die Keure, 2010, (109-142), nr. 4.

<sup>445</sup> Artikel 5.2.1 e.v. Vlaamse codex RO.

<sup>446</sup> Wet 16 maart 1803 tot regeling van het notarisambt (*Bull.* 258, nr. 2440), verkort weergegeven als «Organieke Wet Notarisambt».

<sup>447</sup> Gent 19 december 2008, *T. Not.* 2010, 117.

<sup>448</sup> Op dat ogenblik in toepassing van artikel 135, §1 DRO 1999 (thans art. 5.2.7, lid 1 Vlaamse codex RO).

<sup>449</sup> De gemeente beschikte nog niet over plannen- en vergunningenregister zodat zij nog geen stedenbouwkundig uittreksel kon afleveren. Het modelformulier vastgoed informatie werd evenmin door de gemeente ingevuld.

wanneer niets doet of kan doen vermoeden dat deze informatie niet juist was. Zowel de burger als een tussenkomende notaris moet erop kunnen vertrouwen dat de door de overheid verstrekte inlichtingen juist zijn. De gemeente kan zich daarbij niet verschuilen achter het feit dat het stedenbouwkundig uittreksel een louter informatieve waarde heeft. Een overheid, zowel wanneer zij vergunningen verleent als wanneer zij attesten aflevert of wanneer zij inlichtingen verstrekt, moet zich echter houden aan de bestaande wettelijke en reglementaire bepalingen ter zake. Het verschaffen van correcte inlichtingen is een essentiële plicht van behoorlijk bestuur, een aspect van de algemene zorgvuldigheidsverplichting<sup>450</sup>. De aansprakelijkheid voor het verstrekken van onjuiste informatie moet dus worden benaderd vanuit de algemene zorgvuldigheidsnorm: de overheid moet bij het geven van informatie zorgvuldig tewerk gaan, wat inhoudt dat zij een voldoende onderzoek moet verrichten of desgevallend moet laten blijken dat de juistheid van de inlichtingen die zij verstrekt onzeker is. De gemeente kan zich tot slot evenmin steunen op de exoneratieclausule<sup>451</sup> op het modelformulier vastgoedinformatie<sup>452</sup>. Een dergelijke exoneratie zou er op neerkomen dat de bedoelde verplichting inhoudloos wordt en tot niets wordt herleid, aldus het hof.

**114.** De rechtspraak die betrekking heeft op de verplichtingen die op grond van het Bosdecreet<sup>453</sup> moeten nageleefd worden n.a.v. overdracht of verdeling van onroerende goederen<sup>454</sup>, sluit zich hierbij aan.

Bij een overdracht of verdeling van onroerende goederen waarop het Bosdecreet van toepassing is, brengt de overdrager of verdeler de verwerver vóór het sluiten van de overeenkomst op de hoogte van de verplichtingen die op dat goed rusten krachtens het Bosdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten<sup>455</sup>. De instrumenterende ambtenaar die een akte verlijdt van overdrachten of verdelingen heeft drie verplichtingen: (1) in de akte in een aparte rubriek “Bosdecreet” neemt hij de verklaring op van de overdrager of verdeler dat hij zijn informatieplicht heeft nageleefd en, in voorkomend geval, de nodige stukken heeft overgedragen<sup>456</sup>, (2) de inhoud van deze verplichtingen worden in de akte opgenomen en (3) de instrumenterende ambtenaar deelt binnen zestig dagen na de ondertekening van de akte de wijziging in het beheer van het bos mee aan het Agentschap met een attest waarin de identiteit van de oorspronkelijke en de nieuwe bosbeheerder en de omschrijving van het betreffende

<sup>450</sup> Het hof van beroep te Gent oordeelde reeds in een arrest van 20 december 2002 (*TROS* 2004, 63, noot W. RASSCHAERT; *RABG* 2003, 868, noot S. LUST). Zie ook in dezelfde zin: J.L. RENS, “Professionele aansprakelijkheid van de notaris. Overzicht van rechtspraak (1973-2006)”, *TPR* 2006-4, 1855.

<sup>451</sup> Het modelformulier bepaalde m.n. dat “*dit formulier heeft louter informatieve waarde. Het gemeentebestuur is niet verantwoordelijk voor de juistheid en de volledigheid van de informatie*”.

<sup>452</sup> De exoneratieformule is overigens nadien in de laatste versie ervan (zie X, “Inhoudelijke toelichting bij het model inlichtingenformulier vastgoedinformatie”, 4-5, te consulteren op [www.vvsg.be](http://www.vvsg.be)).

<sup>453</sup> Artikel 91 Bosdecreet van 13 juni 1990, *B.S.* 28 september 1990, verkort weergegeven als «Bosdecreet».

<sup>454</sup> Zie daarover uitvoerig: G. VAN HOORICK, “Een minder bekende wetgeving met betrekking tot het buitengebied: het Bosdecreet”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 19*, Brugge, Die Keure, 2011, 47-76; G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 449-450, nr. 658-660; A. VAN DEN BOSSCHE, “Hoe kent men het bos”, (noot onder Antwerpen 30 oktober 2006), *Not.Fisc.M.* 2007, 58-65.

<sup>455</sup> Artikel 91, §2, lid 1 Bosdecreet.

<sup>456</sup> Artikel 91, §3, lid 1 Bosdecreet.



onroerend goed worden opgenomen<sup>457</sup>. De partij die haar informatieplicht niet nakomt blijft gehouden tot haar verplichtingen die voortvloeien uit dit decreet en zijn uitvoeringsbesluiten. Deze niet-tegenstelbaarheid kan niet worden ingeroepen indien voor het verlijden van de akte van overdrachten of verdelingen, de verwerver op de hoogte is gebracht van de verplichtingen die op het goed rusten krachtens dit decreet en zijn uitvoeringsbesluiten<sup>458</sup>.

De rechtspraak<sup>459</sup> oordeelt in dat verband dat op de instrumenterende ambtenaar dienaangaande de voorlichtingsplicht rust bij de verkoper te informeren over de toepassing van het Bosdecreet. Enkel indien het Bosdecreet van toepassing is, neemt de notaris in de verkoopakte van het onroerend goed een verklaring op erewoord op van de verkoper dat de koper voor het sluiten van de overeenkomst op de hoogte werd gebracht van de artikelen van het Bosdecreet en zijn respectieve uitvoeringbesluiten en neemt de notaris naast die verklaring ook de inhoud van die verplichtingen in de akte op. Het Bosdecreet verplicht de notaris niet tot opzoekingswerk en tot controle van de verklaring van de verkoper. Het is voor een notaris onmogelijk op grond van andere stukken dan de verklaring van de verkoper de feitelijke toestand van de grond te controleren. Aan de hand van kadastrale uittreksels, hypothecair getuigschrift of stedenbouwkundig attest kan een notaris niet vernemen of op een perceel het Bosdecreet van toepassing is. Dit stedenbouwkundig attest zou slechts aanwezig zijn wanneer de verkoper een aanvraag tot bouwvergunning zou hebben ingediend. Evenmin staat vast dat op Vlaams niveau reeds een boskadaster is uitgebouwd (artikel 41quater Bosdecreet). Van de notaris kan niet worden verwacht dat hij ter plaatse gaat en de visuele vaststellingen doet. Bovendien heeft de aanwezigheid van bomen op het perceel niet noodzakelijk tot gevolg dat het Bosdecreet toepassing vindt.

**115.** Toch is er geen eensgezindheid in de rechtspraak. In het hoger besproken vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Veurne<sup>460</sup> verweet de Rechtbank de notaris een inbreuk op zijn informatieverplichting: *“het mag nochtans verwacht worden van de notaris dat die deze gegevens controleert en bij ontstentenis van bouwvergunning partijen hiervan informeert”*. In de feiten die aanleiding gaven tot dit vonnis, verkocht een eigenaar een bij een appartementsgebouw bijhorende autostaanplaats. Naderhand bleek evenwel dat alle autostandplaatsen, in strijd met het toepasselijke BPA, gelegen waren in een zone *non aedificandi* en niet vergund noch vergunbaar waren.

Bovendien rijst de vraag of de hiervoor besproken rechtspraak in overeenstemming is met de rechtspraak van het Hof van Cassatie<sup>461</sup> die betrekking heeft op de aansprakelijkheid van een notaris

---

<sup>457</sup> Artikel 91, §4 Bosdecreet.

<sup>458</sup> Artikel 91, §5 Bosdecreet.

<sup>459</sup> Antwerpen 30 oktober 2006, *Not.Fisc.M.* 2007, 52, noot A. VAN DEN BOSSCHE; Rb. Turnhout 3 november 2006, *Not.Fisc.M.* 2007, 50, noot A. VAN DEN BOSSCHE.

<sup>460</sup> Rb. Veurne 1 december 2011, *TOO* 2012, 48, noot.

<sup>461</sup> Cass. 24 september 2009, *Arr.Cass.* 2009, 2104, *Juristenkrant* 2010, afl. 206, 6, noot E. DEKEZEL, *Not.Fisc.M.* 2011, 57, noot A. RENIERS, *Pas.* 2009, 1985, *RW* 2009-10, 1352, *T.App.* 2010, 24, *TBO* 2010, 10, *T.Not.* 2011, 607, noot J. BAECK, *TVV* 2009, afl. 3, 60; Cass. 6 december 2010, *T.Not.* 2011, afl. 11, 607 en 616, noot.

ingeval de verkoop van een onroerend goed vernietigd wordt, in het ene geval op grond van artikel 1599 Burgerlijk Wetboek, op grond waarvan de verkoop van andermans zaak nietig is, in het andere geval op grond van dwaling. Tot twee maal toe werd een notaris, bij wege van schadevergoeding, veroordeeld om aan de koper een vergoeding te betalen gelijk aan de prijs die deze koper in uitvoering van de verkoop aan de verkoper had betaald<sup>462</sup>.

In de feiten die aanleiding gaven tot het arrest van 24 september 2009<sup>463</sup> werden twee studio's in een appartementsgebouw verkocht. De verkoop werd echter vernietigd nu de studio's niet in privaat eigendom toebehoorde aan de verkoper, maar deel uit maakte van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw. De verkoop betrof derhalve de verkoop van een andermans zaak en werd dienvolgens vernietigd. De appelrechters weerhielden bovendien in hoofde van de instrumenterende ambtenaren een fout door de basisakte van het appartementsgebouw niet grondig te bestuderen en door niet op te merken dat de verkochte studio's in werkelijkheid gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw waren.

In de feiten die aanleiding gaven tot het arrest van 6 december 2010<sup>464</sup> werd de verkoop van een perceel grond vernietigd op grond van dwaling. In casu stond vast dat de koper het perceel had gekocht met de bedoeling er een woning op te bouwen. Na het sluiten van de koop bleek dat de koper geen stedenbouwkundige vergunning kon verkrijgen omdat de verkavelingsvergunning vervallen was. De fout die in hoofde van de instrumenterende ambtenaar (net als in hoofde van de gemeente) werd weerhouden, bestond er in dat niet opgemerkt werd dat de verkavelingsvergunning vervallen was en dat evenmin een nieuwe verkavelingsvergunning kon verleend worden omwille van de planologische bestemming (landschappelijk waardevol agrarisch gebied).

In beide zaken werden de instrumenterende ambtenaren aansprakelijk gesteld. Zonder hun fout zou de koper nooit de koopprijs hebben betaald. De koopprijs vormde in hoofde van de koper aldus schade waarvoor de instrumenterende ambtenaren aansprakelijk waren. Samen met de verkopers (het arrest van 24 september 2009) *cq.* stad (het arrest van 6 december 2010) werden de

---

Zie over kritische bijdrage over deze arresten: J. BAECK, "Notarissen opgelet: monsteraansprakelijkheid bij vernietiging van een verkoop van een onroerend goed! Of toch niet!?", in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 19*, Brugge, Die Keure, 2011, 33-46. De kritiek komt er samengevat op neer dat het Hof van Cassatie het schadebegrip zou miskend hebben. De prijs die de koper aan de verkoper heeft betaald, kan niet als schade worden gekwalificeerd. Ingevolge vernietiging krijgt de verkoper deze prijs immers terug van de verkoper. Enkel indien de verkoper insolvent of onvindbaar is, kan de notaris gehouden zijn aan de koper een vergoeding te betalen, gelijk aan het bedrag van de door de koper betaalde koopprijs (J. BAECK, "Notarissen opgelet: monsteraansprakelijkheid bij vernietiging van een verkoop van een onroerend goed! Of toch niet!?", in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 19*, Brugge, Die Keure, 2011, p. 45-46, nr. 14).

<sup>462</sup> J. BAECK, "Notarissen opgelet: monsteraansprakelijkheid bij vernietiging van een verkoop van een onroerend goed! Of toch niet!?", in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 19*, Brugge, Die Keure, 2011, p. 34, nr. 4.

<sup>463</sup> Cass. 24 september 2009, *Arr.Cass.* 2009, 2104, *Juristenkrant* 2010, afl. 206, 6, noot E. DEKEZEL, *Not.Fisc.M.* 2011, 57, noot A. RENIERS, *Pas.* 2009, 1985, *RW* 2009-10, 1352, *T.App.* 2010, 24, *TBO* 2010, 10, *T.Not.* 2011, 607, noot J. BAECK, *TVV* 2009, afl. 3, 60.

<sup>464</sup> Cass. 6 december 2010, *T.Not.* 2011, afl. 11, 607 en 616, noot.

instrumenterende ambtenaren in solidum veroordeeld (als het ware) in terugbetaling van de koopprijs aan de koper<sup>465</sup>.

**116.** De lagere, tevens recente, rechtspraak lijkt het standpunt van het Hof van Cassatie – in het bijzonder het arrest van 6 december 2010<sup>466</sup> – bij te treden.

In een arrest van het hof van beroep te Antwerpen van 5 november 2012<sup>467</sup> werd de instrumenterende notaris aansprakelijk gesteld omdat hij, voor het verlijden van de authentieke akte m.b.t. ruil van een onroerend goed, niet had nagegaan of artikel 23 KB 28 december 1972<sup>468</sup> nog steeds van kracht was. Nu de optredende notaris dit niet had gedaan en de koper derhalve niet werd ingelicht omtrent het feit dat daardoor het eerder verleende stedenbouwkundig attest niet meer actueel was noch over alle juridische gevolgen die de afschaffing van de zgn. opvulregel met zich mee brachten, was de notaris tekort geschoten in de op hem rustende onderzoeks- en informatieverplichting<sup>469</sup>.

In een vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Gent van 31 mei 2011<sup>470</sup> werd in hoofde van de notarissen een tekortkoming weerhouden in de op hen rustende *onderzoeksverplichting*. In de feiten die tot vonnis aanleiding gaven, was er in 1974 een verkavelingsvergunning verleend waarvoor geen infrastructuurwerken vereist waren (de zgn. ‘kleine’ verkaveling). Om het verval van de verkavelingsvergunning te vermijden moest één van de twee loten binnen de vijf jaar verkocht zijn<sup>471</sup>. Het perceel (twee loten omvattende) werd enkele maanden later (in 1974) echter *in zijn geheel* aan één koper verkocht. De erfgenamen van die koper verkochten (uiteindelijk) in 2006 één van die percelen door. Hoewel de gemeente, tot twee maal toe, aan de instrumenterende ambtenaar bevestigde dat de verkavelingsvergunning niet vervallen was, werd enkele maanden na het verlijden van de authentieke akte, de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning geweigerd omdat de verkavelingsvergunning vervallen bleek te zijn. Door het klakkeloos, en gelet op de bestaande

---

<sup>465</sup> J. BAECK, “Notarissen opgelet: monsteraansprakelijkheid bij vernietiging van een verkoop van een onroerend goed! Of toch niet!?” in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 19*, Brugge, Die Keure, 2011, p. 33, nr. 1.

<sup>466</sup> Cass. 6 december 2010, *T.Not.* 2011, afl. 11, 607 en 616, noot.

<sup>467</sup> Antwerpen 5 november 2012, inzake 2011/ar/531, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>468</sup> KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, *BS* 10 februari 1973.

<sup>469</sup> Het hof van beroep nam vervolgens aan dat “(...) *geïntimeerden hun perceel bouwgrond (...) niet zouden geruild hebben voor een perceel, gelegen in agrarisch gebied, waarvoor, ten gevolge van de afschaffing van de opvulregel, geen woongelegen konden worden vergund*”. Aldus kon de partij die haar bouwgrond in ruil had gegeven aanspraak maken op integraal herstel, nl. op de vervangwaarde van het in ruil gegeven onroerend goed (te verminderen met de waarde van het onroerend goed dat de ruiler verwierf). Daartoe stelde het hof van beroep een gerechtsdeskundige aan.

<sup>470</sup> Rb. Gent 31 mei 2011, *TMR* 2012, 66, *TROS* 2012, 83, noot F. DE PRETER.

<sup>471</sup> Zie de oude artikelen 129, 130 en 131 DRO 1999. Zie daarover o.a.: F. DE PRETER, “De invloed van de verkoop van verkavelingen in hun geheel op de vervalregeling”, (noot onder Rb. Gent 31 mei 2011), *TROS* 2012, p. 100-102, nrs. 2-8; G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 142-146, nrs. 193-194.

controverse in de rechtspraak en de rechtsleer<sup>472</sup>, overnemen van de informatie die zij van de gemeente hadden bekomen (waardoor zij wel hadden voldaan aan hun *opzoekingsplicht*) hadden de notarissen, in het bijzonder wat de zogezegde niet-vervallen verkavelingsvergunning betrof, niet voldaan aan hun *onderzoeksplicht*<sup>473</sup>.

## 6. Het stedenbouwkundig attest

117. Het stedenbouwkundig attest vervangt het vroegere stedenbouwkundige attest nr. 2<sup>474</sup> en «*geeft op basis van een plan aan of een overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan*»<sup>475 476</sup>. Het stedenbouwkundig attest geeft m.a.w. aan of een in de aanvraag gespecificeerd project in aanmerking komt voor het afleveren van een vergunning. Het stedenbouwkundig attest

---

<sup>472</sup> Omtrent de vervalregeling bestond heel wat discussie in de rechtspraak en rechtsleer. Meer bepaald rees de vraag of de verkoop van de verkaveling *in haar geheel* in aanmerking kon komen om het verval van de verkavelingsvergunning tegen te gaan (zie daarover bv.: F. DE PRETER, “De invloed van de verkoop van verkavelingen in hun geheel op de vervalregeling”, (noot onder Rb. Gent 31 mei 2011), *TROS* 2012, p. 101, nr. 6 en de verwijzingen aldaar).

<sup>473</sup> Uiteindelijk gingen de (aansprakelijke) notarissen toch vrijuit. Reden daartoe was dat aan de kopers inmiddels toch een stedenbouwkundige vergunning werd verleend, gelet op gewijzigde vervalregeling. Door de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening was immers de vervalregeling gewijzigd waardoor, in toepassing van (het intussen nadien opnieuw gewijzigde, nl. bij Decreet van 16 juli 2010 houdende aanpassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en van het decreet van 10 maart 2006 houdende decretale aanpassingen inzake ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed als gevolg van het bestuurlijk beleid, *BS* 9 augustus 2010; zie daarover o.a.: B. ROELANDTS en P.J. DEFOORT, “Eerste reparaties aan de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, 5-35) artikel 7.5.6 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de vergunning niet (meer) als vervallen werd beschouwd (artikel 7.5.6 Vlaamse codex RO voorzag in een uitzonderingsregel voor de verkopen van verkavelingen in hun geheel die vaste datum hebben gekregen vóór 1 september 2009. Tenzij een met kracht van gewijsde beklede uitspraak hierover anders had geoordeeld, konden dergelijke verkopen wel het verval van de verkavelingsvergunning verhinderen. Deze overgangsmaatregel werd in de parlementaire voorbereiding verantwoord vanuit het oogpunt van rechtszekerheid. Omwille van de betwisting in de rechtspraak en rechtsleer omtrent het al dan niet vervalverhinderend karakter van de zgn. ‘geheelverkoop’, had de decreetgever ervoor geopteerd het gebrek aan vervalverhinderend karakter voor het verleden niet te laten spelen, dit uitbekommernis voor diegenen die in redelijkheid van oordeel waren dat het verval van de verkaveling door een verkoop in zijn geheel mogelijk was en die daarvoor niet in het ongelijk waren gesteld bij een kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing; zie B. ROELANDTS en P.J. DEFOORT, “Eerste reparaties aan de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, 29-30). Daardoor hadden de kopers alsnog een stedenbouwkundige vergunning kunnen verkrijgen en vorderde zij enkel schadevergoeding voor de schade die zij hadden als gevolg van de opgelopen vertraging in de realisatie van hun bouwplannen (zoals bv. huurkosten, prijsstijging materialen, etc.). De rechtbank achtte het causaal verband tussen de vastgestelde fout en de schade aldus niet bewezen.

<sup>474</sup> Voor de inwerkingtreding van de Vlaamse codex RO gold nog een aparte regeling voor de gemeente die wel beschikte over goedgekeurde plannen- en vergunningenregisters en gemeenten die daar nog niet over beschikten. De Vlaamse codex RO integreert beide rechtsgronden (W. DE CUYPER, T. HUYGENS, E. RENTMEESTERS en S. WALGRAEVE, “De ruimtelijke ordening opnieuw geordend”, *TMR* 2009, 549).

<sup>475</sup> Artikel 5.3.1, §1, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>476</sup> B. BOUCKAERT en T. DEWAELE, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaamse Gewest*, Brugge, Vanden Broele, 2004, p. 364, nr. 354; W. DE CUYPER, T. HUYGENS, E. RENTMEESTERS en S. WALGRAEVE, “De ruimtelijke ordening opnieuw geordend”, *TMR* 2009, 549; W. RASSCHAERT, “Over de aansprakelijkheid van de overheid bij het afleveren van een foutief stedenbouwkundig attest en de mogelijkheid om een vergunning alsnog te weigeren na het afleveren van een gunstig attest”, (noot onder Gent 20 december 2002), *TROS* 2004, 379; F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen van de overheid tegenover het publiek”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 719, nr. 6; G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk Bestuursrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2011, p. 201, nr. 271.

heeft evenwel (enkel) betrekking op de toetsing aan stedenbouwkundige voorschriften, verkavelingsvoorschriften en de goede ruimtelijke ordening. Het verleent dus geen zekerheden over de overeenstemming van het geattesteerde met de sectorwetgeving, aangezien de daartoe vereiste adviezen ontbreken<sup>477</sup>.

**118.** Het stedenbouwkundig attest leidt niet tot een vrijstelling van de vergunningsaanvraag<sup>478</sup>, maar het heeft wel – gedurende zijn geldingsduur van «twee jaar»<sup>479</sup> – het karakter van een zgn. «gezaghebbend advies»<sup>480</sup>. Dit houdt in dat de bevindingen van het stedenbouwkundig attest bij het beslissende onderzoek over een aanvraag effectief niet meer kunnen worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover is voldaan aan «drie voorwaarden»<sup>481 482</sup>: (1) in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest is geen sprake van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften; (2) de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen brengen geen feiten of overwegingen aan het licht waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden; en (3) het stedenbouwkundig attest is niet aangetast door manifeste materiële fouten<sup>483</sup>. Dit laatste betekent bv. dat een stedenbouwkundig attest dat een perceel, gelegen in een zone waar niet gebouwd kan

---

<sup>477</sup> Memorie van toelichting bij het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 229, nrs. 645 en 648; F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen van de overheid tegenover het publiek”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 720, nr. 6; B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, “Ruimtelijke ordening anno 2009: nieuwe regels, nieuwe vragen”, *TROS* 2009, 173.

<sup>478</sup> Artikel 5.3.1, §1, lid 2 Vlaamse codex RO.

<sup>479</sup> Artikel 5.3.1, §3 Vlaamse codex RO.

<sup>480</sup> Memorie van toelichting bij het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 229, nr. 647; F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen van de overheid tegenover het publiek”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 720, nr. 6; B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, “Ruimtelijke ordening anno 2009: nieuwe regels, nieuwe vragen”, *TROS* 2009, 173. Vgl. GwH nr. 8/2011, 27 januari 2011, *Amén.* 2011, 206, *APT* 2011, 52, *A.GrwH* 2011, 155, *BS* 14 maart 2011, 16156; *Bb&b* 2011, 55, *Juristenkrant* 2011, afl. 225, 1, *MER* 2011, 184, noot A. VERLINDEN, *RABG* 2011, 479, noot S. LUST, *RW* 2010-11, 1277, *RW* 2011-12, 1640, noot J. MOLLIN, *TBO* 2011, 157, noot L. DE MEYERE, *TBP* 2011, 204, *TMR* 2011, 396, *TROS-Nieuwsbrief* 2011, 6, *TVW* 2011, 184, overweging nr. B.11.2.2.

<sup>481</sup> Artikel 5.3.1, §2 Vlaamse codex RO.

<sup>482</sup> Onder gelding van het Decreet ruimtelijke ordening 1999 was bepaald dat het attest 2 jaar geldig was, onder voorbehoud van wijziging van het geldende ruimtelijke uitvoeringsplan of van de regelgeving in deze periode. Hoewel volgens sommigen (B. BOUCKAERT en T. DEWAELE, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaamse Gewest*, Brugge, Vanden Broele, 2004, p. 365, nr. 355. Vgl. F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen van de overheid tegenover het publiek”, in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (ed.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 663, nr. 7) geen twijfel meer kon bestaan aan omtrent het bindend karakter, werd dit door anderen (W. RASSCHAERT, “Over de aansprakelijkheid van de overheid bij het afleveren van een foutief stedenbouwkundig attest en de mogelijkheid om een vergunning alsnog te weigeren na het afleveren van een gunstig attest”, (noot onder Gent 20 december 2002), *TROS* 2004, 380) toch nog in twijfel getrokken omdat de memorie van toelichting de woorden ‘in principe’ gebruikten, hetgeen volgens hen kon inhouden dat de overheid alsnog over een appreciatieruimte beschikte.

<sup>483</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk Bestuursrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2011, p. 201, nr. 271; F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen van de overheid tegenover het publiek”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 720, nr. 6.

worden, ten onrechte situeert in een zone zonder bouwverbod, ertoe zou kunnen leiden dat bij de vergunningsverlening geen rekening zou moeten worden gehouden met het bouwverbod. De misleide burger kan desgevallend wel bij de burgerlijke rechter een vordering instellen tot schadeloosstelling ingevolge de verkeerdelijk gewekte verwachtingen<sup>484</sup>.

De huidige regeling werd bekritiseerd omdat het stedenbouwkundig attest enkel kan worden gewijzigd wanneer de *verplicht* in te winnen adviezen of het openbaar onderzoek feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het attest geen rekening werd gehouden, maar niet wanneer andere *niet verplichte* adviezen of opmerkingen dergelijke feiten of overwegingen aan het licht brengen. Volgens het Grondwettelijk Hof<sup>485</sup> is dit niet strijdig met de artikelen 10, 11, 22 en 23 Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 6 EVRM en artikel 14 IVBPR. In de parlementaire voorbereidingen<sup>486</sup> wordt immers benadrukt dat het stedenbouwkundig attest wordt afgeleverd op grond van een «snelprocedure», waarbij geen sectorale adviezen worden ingewonnen. Anders beslissen zou de figuur van het attest compleet overbodig maken. Volgens het Grondwettelijk Hof is het niet kennelijk onredelijk dat de bevindingen van een stedenbouwkundig attest enkel kunnen worden gewijzigd op grond van sectorale adviezen van de door de Vlaamse regering aangewezen adviserende instanties, en niet op grond van andere instanties, zoals bv. de Gecoro<sup>487</sup>. Dit neemt echter volgens het Grondwettelijk Hof niet weg dat, indien uit een advies van bv. de Gecoro zou blijken dat het aangevraagde niet bestaanbaar is met de regelgeving inzake ruimtelijke ordening, de vergunning alsnog dient te worden geweigerd op grond van artikel 5.3.1, §2, 3° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. In voorkomend geval is het attest immers aangetast door manifest materiële fouten<sup>488</sup>.

In hetzelfde arrest oordeelde het Grondwettelijk Hof<sup>489</sup> ook nog dat het evenmin kennelijk onredelijk is dat de bevindingen van het stedenbouwkundig attest bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning, binnen de voormelde grenzen niet kunnen worden gewijzigd of tegengesproken. Dit zgn. «niet-tegensprekelijk karakter» is allereerst niet absoluut; het geldt immers enkel binnen de hierboven beschreven grenzen. Het verhindert bovendien niet dat belanghebbenden de bij de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening georganiseerde beroepen kunnen instellen tegen de vergunning in kwestie.

---

<sup>484</sup> Memorie van toelichting bij het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 229, nr. 647.

<sup>485</sup> GwH nr. 8/2011, 27 januari 2011, *Amén.* 2011, 206, *APT* 2011, 52, *A.GrwH* 2011, 155, *BS* 14 maart 2011, 16156; *Bb&b* 2011, 55, *Juristenkrant* 2011, afl. 225, 1, *MER* 2011, 184, noot A. VERLINDEN, *RABG* 2011, 479, noot S. LUST, *RW* 2010-11, 1277, *RW* 2011-12, 1640, noot J. MOLLIN, *TBO* 2011, 157, noot L. DE MEYERE, *TBP* 2011, 204, *TMR* 2011, 396, *TROS-Nieuwsbrief* 2011, 6, *TVW* 2011, 184.

<sup>486</sup> Memorie van toelichting bij het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 229, nr. 648.

<sup>487</sup> Overweging nr. B.11.2.9.

<sup>488</sup> Overweging nr. B.11.2.8.

<sup>489</sup> Overwegingen nrs. B.23.1-B.23.3.

119. Het stedenbouwkundig attest wordt afgeleverd door het «college van burgemeester en schepenen», behalve indien het project betrekking heeft op werken van algemeen belang of aanvragen van (semi)publieke rechtspersonen<sup>490</sup>. In dit geval is de Vlaamse regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bevoegd<sup>491</sup>.

## 7. Het as-builtattest

### A. Definitie, kenmerken en afgifte

120. In het Decreet ruimtelijke ordening 1999<sup>492</sup> was voorzien in de mogelijkheid tot invoering van een «stedenbouwkundig attest van conformiteit»<sup>493</sup>. De regeling kwam erop neer dat na de beëindiging van de werken er met medewerking van de architect nagekeken zou worden of de werken volgens de vergunning uitgevoerd werden. Door die controle wilde de decreetgever pro-actief bouwmisdriven aanpakken. De regeling van het stedenbouwkundig attest van conformiteit, waarvan de uitvoering werd opgedragen aan de Vlaamse regering, werd echter nooit operationeel<sup>494</sup>. In afwachting hiervan kon de gemeenteraad hierover een stedenbouwkundige verordening vaststellen<sup>495</sup>. In de plaats van het attest van conformiteit operationeel te maken, opteerde de decreetgever daarentegen voor de invoering van een nieuwe rechtsfiguur in te voeren: het «as-builtattest»<sup>496</sup>, dat werd ingevoerd door het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009<sup>497</sup>.

---

<sup>490</sup> Artikel 5.3.1, §1, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>491</sup> B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, «Ruimtelijke ordening anno 2009: nieuwe regels, nieuwe vragen», *TROS* 2009, 173.

<sup>492</sup> (Oud) Artikel 105, §3 DRO 1999.

<sup>493</sup> Deze rechtsfiguur werd geïntroduceerd door het decreet van 4 juni 2003 (Decreet van 4 juni 2003 tot wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, wat het handhavingsbeleid betreft, *B.S.* 22 augustus 2003) en gewijzigd bij decreet van 21 november 2003 (Decreet van 21 november 2003 tot wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, *B.S.* 29 januari 2004).

<sup>494</sup> A. DESMET, «Het stedenbouwkundig en planologisch attest» in I. LEENDERS, V. DE ROECK, J. VERKEST, A. DESMET, V. TOLLENAERE, J. VAN DE BERGHE, F. VAN ACKER en P. VANSANT, *Zakboekje ruimtelijke ordening* 2009, Mechelen, Kluwer, 2008, 525; G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 205, nr. 289; Advies van de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 574.

<sup>495</sup> (Oud) Artikel 105, §3, lid 2 *in fine* DRO 1999; A. DESMET, «Het stedenbouwkundig en planologisch attest» in I. LEENDERS, V. DE ROECK, J. VERKEST, A. DESMET, V. TOLLENAERE, J. VAN DE BERGHE, F. VAN ACKER en P. VANSANT, *Zakboekje ruimtelijke ordening* 2009, Mechelen, Kluwer, 2008, 525.

<sup>496</sup> Advies van de Minaraad, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 743.

<sup>497</sup> Het Decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings, vergunningen- en handhavingsbeleid, *B.S.* 15 mei 2009, ed. 1, verkort weergegeven als «Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009».

**121.** Het «as-buittattest» is “een attest waarin wordt verklaard dat handelingen betreffende een constructie of een gebouwencomplex niet of slechts<sup>498</sup> marginaal afwijken van de plannen die het voorwerp uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning of melding”<sup>499</sup> <sup>500</sup>.

De decreetgever heeft in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>501</sup> aanwijzingen gegeven over de aard van die marginale afwijkingen. Het gaat meer bepaald om verwaarloosbare afwijkingen die niet op kennelijke, voor elk normaal zorgvuldig beoordelaar manifeste, wijze afbreuk doen aan de in de vergunde of gemelde plannen vooropgestelde indicaties op het vlak van maatverhoudingen en vlakverdelingen, karakter en gebruik<sup>502</sup>. Aldus kan er van marginale afwijkingen slechts sprake zijn wanneer de handelingen betreffende de constructie of een gebouwencomplex niet op kennelijke wijze afbreuk doen aan volgende elementen uit de vergunde of aangemelde plannen: (1) de maatverhoudingen en vlakverdelingen van de constructie of het gebouwencomplex, (2) het karakter<sup>503</sup> van de constructie of het gebouwencomplex en (3) het voorziene gebruik van de constructie of het gebouwencomplex. De decreetgever<sup>504</sup> heeft benadrukt dat de afwijkingen geen betrekking mogen hebben op stedenbouwkundige of verkavelingsvoorschriften<sup>505</sup>. Artikel 4.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>506</sup> is (uiteraard) niet van toepassing<sup>507</sup>. Een afwijking op stedenbouwkundige voorschriften kan dus niet via een as-buittattest worden verkregen. Hiervoor zal steeds een (regularisatie)vergunning nodig zijn<sup>508</sup>. Indien bv. een verkaveling in expliciete voorschriften voorziet m.b.t. de dakbedekking (zoals leien), dan kan de constructie van een rieten dak niet via het as-

---

<sup>498</sup> Het woord «slechts» werd in gevoerd op amendement (Amendement nr. 54 (T. Rombouts et. al.) op het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/3, 25-26).

<sup>499</sup> Artikel 4.2.7, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>500</sup> Men heeft het as-buittattest in dat verband vergeleken een miniregularisatievergunning of –melding (B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, “Ruimtelijke ordening anno 2009: nieuwe regels, nieuwe vragen”, *TROS* 2009, 106. Vgl. M. BOES, S. VERBIST, K. VAN ALSENOY en J. GEENS, “Het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid”, *RW* 2009-2010, p. 11, nr. 17). Toch dient de rechtsfiguur van de regularisatievergunning te worden onderscheiden van het as-buittattest: (1) het (gevalideerde) as-buittattest heeft, in tegenstelling tot de regularisatievergunning, «terugwerkende kracht»; (2) het as-buittattest mag, in tegenstelling tot de regularisatievergunning, «niet afwijken» van de stedenbouwkundige of verkavelingsvoorschriften; (3) artikel 4.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is, in tegenstelling tot bij de regularisatievergunning, niet van toepassing.

<sup>501</sup> Zie artikel 4.2.7, lid 2 Vlaamse codex RO.

<sup>502</sup> Memorie van Toelichting, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 101, nr. 325.

<sup>503</sup> M.n. materiaalkeuze, textuur, kleur en licht (Memorie van Toelichting, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 101, nr. 325).

<sup>504</sup> Amendement nr. 54 (T. Rombouts et. al.) op het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/3, 25-26.

<sup>505</sup> Artikel 4.2.7, lid 3, eerste zin Vlaamse codex RO; Memorie van Toelichting, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 101, nr. 325.

<sup>506</sup> Artikel 4.4.1 Vlaamse codex RO bepaalt dat in een vergunning, na openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan wat betreft (1) de bestemming, (2) de maximaal toegelaten vloerterreinindex en (3) het aantal bouwlagen.

<sup>507</sup> Artikel 4.2.7, lid 3, laatste zin Vlaamse codex RO.

<sup>508</sup> B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, “Ruimtelijke ordening anno 2009: nieuwe regels, nieuwe vragen”, *TROS* 2009, 107.



builtattest worden vergund<sup>509</sup>. Daarentegen zal er van een marginale afwijking, die aanleiding kan geven tot het afleveren van een as-builtattest, wel sprake zijn indien bv. voor een constructie geen bijzondere voorschriften gelden en de op de bouwplannen voorziene natuurhouten elementen door kunsthout worden vervangen<sup>510</sup>. De Vlaamse Regering is bevoegd om op basis van de decretale aanwijzingen een «beoordelingskader» uit te werken op basis waarvan nagegaan kan worden of een afwijking van het bouwplan marginaal is<sup>511 512</sup>.

**122.** Het as-builtattest kan aangevraagd worden door<sup>513</sup>: (1) de eigenaar van een constructie<sup>514</sup>; (2) de overdrager of overnemer van zakelijke of persoonlijke rechten ten aanzien van een constructie<sup>515</sup>; en (3) de verkrijger van de stedenbouwkundige vergunning<sup>516</sup>.

**123.** Het as-builtattest wordt afgeleverd door een daartoe door de Vlaamse Regering «erkende instantie of persoon», vrij te kiezen door de aanvrager<sup>517</sup>. De erkenningsvoorwaarden en -procedure voor de attesterende instanties en personen moeten door de Vlaamse Regering bepaald worden<sup>518</sup>.

De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen en op welke wijze het college van burgemeester en schepenen, of zijn gemachtigde, gevraagd kan worden om lopende de werkzaamheden een advies uit te brengen over het al dan niet marginaal karakter van afwijkingen van de vergunde of gemelde plannen<sup>519</sup>. Gezien het college van burgemeester en schepenen het validerende orgaan is, is dit advies bindend voor de attesterende instantie of persoon alsook voor het college van burgemeester en schepenen<sup>520 521</sup>.

---

<sup>509</sup> Amendement nr. 54 (T. Rombauts et. al.) op het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/3, 26.

<sup>510</sup> Amendement nr. 54 (T. Rombauts et. al.) op het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/3, 26.

<sup>511</sup> Artikel 4.2.13, §1, 2° Vlaamse codex RO; Memorie van Toelichting, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 101, nr. 325.

<sup>512</sup> Het (ingetrokken) ontwerpbesluit As-builtattest (art. 6) voorzag dat de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed werd belast met het bepalen van het beoordelingskader. Bovendien werd het operationeel kader, en elke wijziging ervan, slechts vastgesteld na voorafgaand overleg met de leidend ambtenaar van het agentschap Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed Vlaanderen. Het operationeel beoordelingskader, en elke wijziging ervan, diende te worden bekrachtigd door de Vlaamse Regering. Het eerste operationeel beoordelingskader moest vóór 1 november 2009 worden voorgelegd aan de Vlaamse Regering ter bekrachtiging.

<sup>513</sup> Dit volgt uit artikel 4.2.12, §§ 1 en 2 Vlaamse codex RO.

<sup>514</sup> Artikel 4.2.12, §1 Vlaamse codex RO.

<sup>515</sup> Artikel 4.2.12, §1 Vlaamse codex RO.

<sup>516</sup> Artikel 4.2.12, §2, 1° Vlaamse codex RO.

<sup>517</sup> Artikel 4.2.8, §1, lid 1 en 2 Vlaamse codex RO.

<sup>518</sup> Artikel 4.2.13, §1, 3° Vlaamse codex RO.

<sup>519</sup> Artikel 4.2.13, §2, lid 1 Vlaamse codex RO; Memorie van Toelichting *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 104, nr. 342.

<sup>520</sup> (Nieuw) Artikel 105, §2, lid 2 DRO 1999 (art. 4.2.13, §2, lid 2 Vlaamse codex RO); Memorie van Toelichting *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 104, nr. 342.

<sup>521</sup> In uitvoering hiervan bepaalde het (ingetrokken) ontwerpbesluit As-builtattest dat het college van burgemeester en schepenen steeds vrijwillig en op aanvraag advies kon uitbrengen. De gemeenteraad kon de gevallen waarin en de wijze waarop een aanvraag voor dergelijk voorafgaand advies verricht kon worden evenwel omschrijven en beperken in een gemeentelijk reglement (art. 10). Daarnaast was bepaald dat, indien de

De attesterende instantie of persoon neemt binnen een termijn van 30 dagen een beslissing. Deze termijn neemt een aanvang de dag na de indiening van de aanvraag<sup>522</sup>. De termijn van 30 dagen is een «ordetermijn»<sup>523 524</sup>.

De «vorm» waarin het as-builtattest moet afgeleverd worden, wordt bepaald door de Vlaamse Regering<sup>525</sup>.

De «kosten» verbonden aan de aanvraag van een as-builtattest worden gedragen door de aanvrager van het attest<sup>526</sup>. Het verplicht opnemen van een as-builtattest betekent dan ook een bijkomende financiële last bij de verkoop van een onroerend goed<sup>527</sup>.

**124.** Indien het as-builtattest geweigerd wordt door de attesterende persoon of instantie, beschikt de aanvrager, “onverminderd de gemeenrechtelijke mogelijkheden”<sup>528</sup>, over «drie mogelijkheden»<sup>529</sup>: (1) de aanvrager kan de nodige handelingen stellen om de zaken waarvoor het as-builtattest geweigerd werd, in overeenstemming te brengen met de vergunde<sup>530</sup> plannen en vervolgens een nieuwe aanvraag indienen; deze handelingen zijn nooit vergunnings- of meldingsplichtig<sup>531</sup>; (2) de aanvrager kan ervoor opteren een aanvraag tot regularisatievergunning<sup>532</sup> in te dienen<sup>533</sup>; (3) de aanvrager kan het college van burgemeester en schepenen, of zijn gemachtigde, verzoeken om het as-builtattest af te leveren; indien het college van burgemeester en schepenen, of zijn gemachtigde, beslist het as-builtattest af te leveren, neemt het college of zijn gemachtigde tegelijkertijd de beslissing tot validering van het as-builtattest<sup>534</sup>.

---

aanvraag van as-builtattesten betrekking heeft op een constructie die op aanvraagdatum meer dan 10 jaar oud is, de attestator voorafgaand aan de attestering inlichtingen moest inwinnen omtrent het statuut van de constructie, m.n. over de bij de gemeente bekende gegevens op het vlak van bouwplannen, eventueel vastgestelde stedenbouwkundige misdrijven en het eventuele bestaan van een vermoeden van vergunning (art. 7).

<sup>522</sup> Artikel 4.2.8, §3, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>523</sup> Artikel 4.2.8, §3, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>524</sup> De kwalificatie als termijn van orde wordt in de rechtsleer bekritiseerd (zie C. DUTORDOIR, “Asbuiltattest gaat informatieplicht van makelaar nog uitbreiden”, *Vastgoedinfo* 2009, afl. 10, 2).

<sup>525</sup> Artikel 4.2.13, §1, 1° Vlaamse codex RO.

<sup>526</sup> Artikel 4.2.8, §2, lid 1 Vlaamse codex RO. Aan de Vlaamse Regering werd de bevoegdheid verleend de maximumtarieven te bepalen (art. 4.2.8, §2, lid 2 Vlaamse codex RO). Zie ook: Memorie van Toelichting, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 101, nr. 328.

<sup>527</sup> C. DUTORDOIR, “Asbuiltattest gaat informatieplicht van makelaar nog uitbreiden”, *Vastgoedinfo* 2009, afl. 10, 2.

<sup>528</sup> Welke die gemeenrechtelijke mogelijkheden zijn, wordt in de parlementaire voorbereiding evenwel niet verduidelijkt (zie daarover F. HAENTJENS, “Het “as-builtattest”: een nieuw attest in het ruimtelijk ordeningsrecht”, *TROS* 2010, p. 116-118, nr. 20).

<sup>529</sup> Zie artikel 4.2.11, §1 Vlaamse codex RO.

<sup>530</sup> Of gemelde.

<sup>531</sup> Artikel 4.2.11, §1, lid 2 Vlaamse codex RO.

<sup>532</sup> De «regularisatievergunning» heeft ingevolge het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 een (uitdrukkelijke) decretale basis gekregen (zie art. 4.2.24 Vlaamse codex RO). Voorheen aanvaardden rechtspraak en rechtsleer nochtans reeds de rechtsgeldigheid van een regularisatievergunning, doch voor zover aan bepaalde voorwaarden was voldaan (zie hierover G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 23-24, nrs. 22-23).

<sup>533</sup> Artikel 4.2.11, §1, lid 4 Vlaamse codex RO.

<sup>534</sup> Artikel 4.2.11, §1, lid 3 Vlaamse codex RO.

## C. Validering: inhoud, rechtsgevolgen en procedure

125. Bij de afgifte van een as-buittattest bezorgt de attesterende instantie of persoon onverwijld een afschrift aan het gemeentebestuur ter «validering»<sup>535</sup>. In het kader van de validering gaat het college van burgemeester en schepenen, of zijn gemachtigde, na of het attest behoorlijk onderbouwd is<sup>536</sup>. In geval van twijfel dient deze behoorlijkheidscontrole te worden aangevuld met een waarheidscontrole, waarbij wordt nagegaan of de aangehaalde elementen overeenstemmen met de realiteit<sup>537</sup>.

126. Het gevalideerde as-buittattest brengt drie «rechtsgevolgen» met zich mee<sup>538</sup>: (1) na validering wordt het as-buittattest opgenomen in het «vergunningenregister»; de datum van opname van de valideringsbeslissing in het vergunningenregister wordt uitdrukkelijk vermeld<sup>539</sup>; (2) het as-buittattest treedt, wederom na validering, en ingeval van marginale afwijkingen, «in de plaats» van de vergunde of aangemelde plannen<sup>540</sup>; (3) de handelingen betreffende de constructie of het gebouwencomplex worden door de validering van een as-buittattest «onweerlegbaar geacht» vanaf de aanvang van de uitvoering van de werkzaamheden op een planconforme wijze te zijn verricht<sup>541 542</sup>; de validering heeft m.a.w. terugwerkende kracht<sup>543 544</sup>; het onweerlegbaar vermoeden kan evenwel slechts worden

---

<sup>535</sup> Artikel 4.2.8, §3, lid 3 Vlaamse codex RO.

<sup>536</sup> M. BOES, S. VERBIST, K. VAN ALSENOY en J. GEENS, “Het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid”, RW 2009-2010, p. 11, nr. 17.

<sup>537</sup> Memorie van Toelichting, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 102, nr. 330.

<sup>538</sup> Memorie van Toelichting, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 102, nr. 331.

<sup>539</sup> Artikel 4.2.9, §2 Vlaamse codex RO.

<sup>540</sup> Artikel 4.2.9, §3 Vlaamse codex RO.

<sup>541</sup> Artikel 4.2.9, §4 Vlaamse codex RO.

<sup>542</sup> Artikel 4.2.9, §4 Vlaamse codex RO werd ingevoerd op suggestie van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid: “In het voorontwerp van het decreet is evenwel geen enkele koppeling voorzien met de herstellvordering door de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen. Er wordt niet uitdrukkelijk bepaald welke de specifieke rechtsgevolgen zijn van een – in het geval van marginale afwijkingen nadien op de door het decreet bepaalde wijze gevalideerd is – as built-attest, in het bijzonder naar de herstellvordering toe. (...) De hoge raad voor het Herstelbeleid is van oordeel dat het beschikken als titularis van een goed over een – in geval van marginale afwijkingen nadien op de door het decreet bepaalde wijze gevalideerde – as built-attest, met zich meebrengt dat dient te worden aangenomen dat de kwestieuze constructie ab initio werd opgericht conform aan de vergunde of aangemelde plannen, zodat er nooit sprake was van een stedenbouwkundig misdrijf uit hoofde van enige niet conforme uitvoering. In voorkomend geval is een eventuele herstellvordering dan ook zonder voorwerp bij gebrek aan een inbreuk op de vergunningsplicht en bestaat er geen aanleiding meer voor het vorderen van een herstelmaatregel op deze grond (...)” (Advies Hoge Raad voor het Herstelbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 629).

<sup>543</sup> B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, “Ruimtelijke ordening anno 2009: nieuwe regels, nieuwe vragen”, *TROS* 2009, 107; M. BOES, S. VERBIST, K. VAN ALSENOY en J. GEENS, “Het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid”, RW 2009-2010, p. 11, nr. 17.

<sup>544</sup> De terugwerkende kracht, verbonden aan de validering van het as-buittattest, heeft de toets van het grondwettelijk gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel, in samenhang met het algemeen rechtsbeginsel van de niet-terugwerkende kracht van bestuurshandelingen, doorstaan. In zijn arrest van 27 januari 2011 oordeelde het Grondwettelijk Hof (GwH 27 januari 2011, nr. 8/2011, *Amén.* 2011, 206, noot M. BOES; *APT* 2011, 52, *A.GrwH* 2011, 155, BS 14 maart 2011, 16156, *Bb&b* 2011, 55, *Juristenkrant* 2011, afl. 225, 1, noot P. DE SMEDT, *MER* 2011, 184, noot A. VERLINDEN, *RABG* 2011, 479, noot S. LUST, RW 2010-11 1277; RW 2011-12, 1640 noot J. MOLLIN, *TBO* 2011, 157 en noot L. DE MEYERE, *TBP* 2011, 204, *TMR* 2011, 396,

ingeroepen (1) vanaf de eenendertigste dag na opname van het gevalideerde attest in het vergunningenregister<sup>545</sup> of (2) indien vóór de eenendertigste dag een annulatieberoep aanhangig werd gemaakt bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, vanaf het ogenblik waarop deze Raad tot de gegrondheid van de valideringsbeslissing heeft besloten<sup>546</sup>.

127. Bij de afgifte van een as-builtattest bezorgt de attesterende instantie of persoon onverwijld een afschrift aan het gemeentebestuur, ter validering<sup>547</sup>. De bevoegdheid om een as-builtattest te valideren, komt toe aan het «college van burgemeester en schepenen»<sup>548</sup>, ongeacht het bestuursniveau dat de vergunning heeft afgeleverd<sup>549</sup>.

In tegenstelling tot de afgifte van het as-builtattest, bepaalt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geen «termijn» waarbinnen het college van burgemeester en schepenen, of zijn gemachtigde, een beslissing tot al dan niet validering moet nemen. De Vlaamse Regering is evenwel bevoegd om de termijn voor de validering van het as-builtattest te bepalen<sup>550</sup>.

De valideringsbeslissing moet «formeel gemotiveerd» worden<sup>551</sup>.

De beslissing tot validering of tot weigering van de validering wordt «per beveiligde zending»<sup>552</sup> meegedeeld aan (1) de persoon die het as-builtattest heeft aangevraagd en (2) de

---

*TROS-Nieuwsbrief* 2011, afl. 3, 6, *TVW* 2011, 184) dat de terugwerkende kracht niet strijdig is met het algemeen rechtsbeginsel van de niet-terugwerkende kracht van bestuurshandelingen. Het beginsel dat als algemene regel is vervat in artikel 2 van het Burgerlijk Wetboek, volgens hetwelk de wet geen terugwerkende kracht heeft, is *a fortiori* toepasselijk op bestuurshandelingen. Het algemene beginsel van niet-retroactiviteit van de bestuurshandelingen, dat er onder meer op is gericht de rechtszekerheid te waarborgen, verbiedt in beginsel dat een individuele administratieve beslissing gevolgen heeft vóór haar inwerkingtreding, behoudens onder meer wanneer zij haar grondslag vindt in een wetskrachtige norm die zelf rechtsgeldig terugwerkt of wanneer een wetskrachtige norm een rechtsgeldige machtiging daartoe verleent. Dit beginsel is volgens het Grondwettelijk Hof niet geschonden. Uit artikel 4.2.7 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat de mogelijke marginale afwijkingen omschrijft, volgt dat de eventuele rechtsonzekerheid die voor belanghebbende derden kan voortvloeien uit de terugwerkende kracht ten gevolge van de validering van een as-builtattest, slechts een geringe draagwijdte kan hebben. De afgifte en validering van een as-builtattest verschaft daarentegen een grote rechtszekerheid, niet alleen aan de persoon die de handelingen heeft uitgevoerd, maar eveneens aan de latere verkrijger van het goed in kwestie. Het Grondwettelijk Hof verwijst in dat verband naar de parlementaire voorbereiding bij Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 waarin ondermeer beklemtoond werd dat “*het as-builtattest (...) de onschuldige bezitter (zal) beschermen*”. Aldus vergemakkelijkt de decreetgever het goede verloop van transacties van onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van een dergelijk attest, vermits de koper zich niet dient af te vragen of het goed in kwestie eventueel behept is met een stedenbouwkundig misdrijf. Daaruit volgt volgens het Grondwettelijk Hof dat de decreetgever redelijkerwijs kon oordelen dat dwingende motieven van algemeen belang de terugwerkende kracht van de validering van de as-builtattesten konden verantwoorden (overwegingen B.15.4.4.1-B.15.4.4.2).

<sup>545</sup> Artikel 4.2.9, §4, lid 2, 1° Vlaamse codex RO.

<sup>546</sup> Artikel 4.2.9, §4, lid 2, 2° Vlaamse codex RO.

<sup>547</sup> Artikel 4.2.8, §3, lid 3 Vlaamse codex RO.

<sup>548</sup> Artikel 4.2.9, §1, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>549</sup> Memorie van Toelichting, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 102, nr. 331.

<sup>550</sup> Artikel 4.2.13, §1, 1° Vlaamse codex RO.

<sup>551</sup> Zie hoger; artikelen 2 en 3 Wet Motivering Bestuurshandelingen.

<sup>552</sup> Een «beveiligde zending» is één van de volgende betekeniswijzen: (1) een aangetekend schrijven, (2) een afgifte tegen ontvangstbewijs of (3) elk andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgelegd (art. 1.1.2, 3° Vlaamse codex RO). De beveiligde zending wordt verder geregeld in het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 betreffende de beveiligde zendingen in de ruimtelijke ordeningsregelgeving (*B.S.* 26 augustus 2009).

attesterende instantie of persoon. Daarnaast wordt het gevalideerde as-builtattest opgenomen in het vergunningenregister. De datum van opname in het vergunningenregister wordt uitdrukkelijk in het register vermeld<sup>553</sup>.

**128.** Tegen een valideringsbeslissing, m.n. een bestuurlijke beslissing houdende de validering of de weigering tot validering van een as-builtattest<sup>554</sup>, kan door iedere belanghebbende<sup>555</sup> beroep worden aangetekend bij de «Raad voor vergunningsbetwistingen»<sup>556</sup>. Beroep bij de deputatie werd niet nuttig geacht. De deputatie beoordeelt immers als bestuursorgaan zowel de wettigheid als de opportuniteit van de haar in beroep voorgelegde beslissingen terwijl bij een valideringsbeslissing slecht een zeer kleine discretionaire beoordelingsmarge van het bestuur speelt zodanig dat een opportuniteitstoetsing overbodig is. Enkel een wettigheidstoetsing door de Raad voor vergunningsbetwistingen dringt zich op<sup>557</sup>.

## D. Uitvoering Vlaamse Regering

**129.** De Vlaamse Regering is bevoegd de «nadere materiële, methodologische en procedurele regelen» voor de toepassing van het as-builtattest te bepalen<sup>558 559</sup>. De Vlaamse Regering bepaalt in het bijzonder (1) de vormen en termijnen voor de aanvraag, de afgifte en de validering van een as-builtattest, (2) de wijze van beoordeling van het marginaal karakter van de afwijkingen, (3) de erkenningsvoorwaarden en –procedure ten aanzien van de attesterende instanties en personen, (4) de gevallen waarin en de wijze waarop de erkenning van een attesterende instantie kan worden geschorst of ingetrokken en (5) de maatregelen van interne en externe kwaliteitszorg waaraan attesterende instanties en personen onderworpen zijn<sup>560</sup>. De Vlaamse Regering kan tot slot bepalen in welke gevallen en op welke wijze het college van burgemeester en schepenen, of zijn gemachtigde, gevraagd kan worden om lopende de werkzaamheden een advies uit te brengen over het al dan niet marginaal karakter van afwijkingen van de vergunde of gemelde plannen<sup>561</sup>. Gezien het college van burgemeester en schepenen het validerende orgaan is, is dit advies bindend voor de attesterende

<sup>553</sup> Artikel 4.2.9, §2 Vlaamse codex RO.

<sup>554</sup> Zie artikel 4.8.1, lid 2, 2° Vlaamse codex RO.

<sup>555</sup> De belanghebbende personen worden omschreven in artikel 4.8.11, §1 Vlaamse codex RO.

<sup>556</sup> Artikelen 4.2.11, §2 en 4.8.1, lid 2, 2° Vlaamse codex RO.

<sup>557</sup> Amendement nr. 55 (J. Schauvliege et. al.) op het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/3, 27; B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, “Ruimtelijke ordening anno 2009: nieuwe regels, nieuwe vragen”, *TROS* 2009, 108; M. BOES, S. VERBIST, K. VAN ALSENOY en J. GEENS, “Het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid”, *RW* 2009-2010, p. 11, nr. 17; F. HAENTJENS, “Het “as-builtattest”: een nieuw attest in het ruimtelijk ordeningsrecht”, *TROS* 2010, p. 125-126, nrs. 38-39.

<sup>558</sup> (Nieuw) Artikel 105, §1, 1° DRO 1999 (art. 4.2.13, §1, 1° Vlaamse codex RO).

<sup>559</sup> In haar advies was de Hoge Raad voor het Herstelbeleid van oordeel dat de bevoegdheid, gedelegeerd aan de Vlaamse Regering, te algemeen was (Advies Hoge Raad voor het Herstelbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 630).

<sup>560</sup> (Nieuw) Artikel 105, §1, 1° t.e.m. 5° DRO 1999 (art. 4.2.13, §1, 1° t.e.m. 5° Vlaamse codex RO).

<sup>561</sup> (Nieuw) Artikel 105, §2, lid 1 DRO 1999 (art. 4.2.13, §2, lid 1 Vlaamse codex RO).

instantie of persoon alsook voor het college van burgemeester en schepenen<sup>562</sup>. Tot op heden heeft de Vlaamse Regering hieraan echter geen uitvoering gegeven.

---

<sup>562</sup> (Nieuw) Artikel 105, §2, lid 2 DRO 1999 (art. 4.2.13, §2, lid 2 Vlaamse codex RO); Memorie van Toelichting *Parl.St.* Vl.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 103, nr. 342.

## Hoofdstuk IV. Informatieverplichtingen bij overdrachten

### 1. Overzicht

130. Overeenkomstig artikel 5.2.1, lid 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt de instrumenterende ambtenaar in alle onderhandse en authentieke akten van verkoop of verhuur voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, van een inbreng van een onroerend goed in een vennootschap, en ook in alle akten van vestiging van erfpacht of opstal en in elke andere akte van een eigendomsoverdracht ten bezwarende titel, met uitzondering van huwelijkscontracten en hun wijzigingen en contracten aangaande mandeligheid: (1) of er voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt, (2) de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed met de benaming gebruikt in het plannenregister, (3) of er voor het onroerend goed een dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en iedere in de zaak gewezen beslissing, (4) of er op het onroerend goed een voorkeurecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, (5) of er voor het onroerend goed een verkavelingsvergunning van toepassing is en (6) of het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, voor de overdracht verplichte as-buittest is uitgereikt en gevalideerd. In de akte wordt de verklaring van de verkrijger opgenomen dat hij een stedenbouwkundig uittreksel<sup>563</sup> heeft ontvangen, dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werd verleend<sup>564</sup>. Daarenboven neemt de instrumenterende ambtenaar een verwijzing naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening op<sup>565</sup>. Indien op het onroerend goed, ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing, een verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren, zoals bedoeld in de artikelen 16.1.41 t.e.m. 6.1.43 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dan wordt dit in een afzonderlijke akte vermeld. In deze akte wordt tevens vermeld dat de nieuwe eigenaar, voor zover de tenuitvoerlegging van de door de rechter bevolen herstelmaatregel niet verjaard is, de verbintenis aangaat om de opgelegde herstelmaatregel uit te voeren, onverminderd de verplichting van de oorspronkelijke eigenaar. De instrumenterende ambtenaar stuurt een afschrift van die akte aan de stedenbouwkundige inspecteur<sup>566</sup>. Moet tot slot de instrumenterende ambtenaar een onderhandse akte in een authentieke akte opnemen, waarbij de eerste niet beantwoordt aan de voorschriften van artikel 5.2.5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dan wijst hij de partijen bij de opmaak van de akte op artikel 5.2.5, 6.1.1, eerste lid, 4° en 6.3.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>567</sup>.

---

<sup>563</sup> Zoals bedoeld in artikel 5.2.7. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>564</sup> Artikel 5.2.1., §1, lid 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>565</sup> Artikel 5.2.1., §1, lid 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>566</sup> Artikel 5.2.1., §1, lid 4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>567</sup> Artikel 5.2.1., §1, lid 6 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

## 2. Toepassingsgebied

### A. Toepassingsgebied in de tijd

131. De concrete invulling van de informatieverplichtingen is afhankelijk van de situatie of de gemeente, waarin het onroerend goed is gelegen, reeds beschikt over een «goedgekeurd plannen- en vergunningenregister». De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet dienaangaande in een «overgangsregeling»<sup>568</sup>.

Artikel 7.6.4, lid 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>569</sup> bepaalt dat de bepalingen m.b.t. de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1, 5.2.5 en 5.2.6 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>570</sup> slechts van toepassing zijn ten vroegste 31 dagen nadat in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd is dat de gemeente, waar het onroerend goed is gelegen, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister. Vervolgens bepaalt artikel 7.6.4, lid 4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>571</sup> dat *“zolang deze publicatie niet is gebeurd, zijn de benamingen die moeten worden gebruikt in de akten, overeenkomsten, vermeld in artikel 5.2.5, en publiciteit de benamingen zoals gebruikt in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen”*. Tot slot bepaalt artikel 7.6.4, lid 5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>572</sup> dat de bepalingen met betrekking tot de informatieverplichtingen, zoals vastgesteld in artikel 5.2.1, §1, lid 1, 1° en 3° en §1, lid 3 en 4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>573</sup> echter van onmiddellijke toepassing zijn, *“na het inwerking treden van deze bepaling”*.

De overgangsregeling, zoals deze thans voorzien is in de artikelen 7.6.4, lid 1 t.e.m. 4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>574</sup> werd, op amendement<sup>575</sup>, ingevoerd bij Decreet van 26 april 2000<sup>576</sup>. Het vijfde lid van artikel 7.6.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>577</sup> werd ingevoerd met het Decreet van 21 november 2003<sup>578</sup>.

132. Opvallend is dat in de rechtspraak niet altijd (expliciet) wordt nagegaan of de informatieverplichtingen reeds temporeel van toepassing zijn.

In een arrest van het hof van beroep te Antwerpen van 3 december 2007<sup>579</sup> wordt expliciet vastgesteld dat het onroerend goed, op het ogenblik van het opstellen van de onderhandse akte, niet gelegen was in een gemeente die beschikte over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister

---

<sup>568</sup> Artikel 7.6.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>569</sup> Oud artikel 199, §2, lid 1 DRO 1999.

<sup>570</sup> Oude artikelen 137, 141 en 142 DRO 1999.

<sup>571</sup> Oud artikel 199, §2, lid 4 DRO 1999.

<sup>572</sup> Oud artikel 199, §2, vijfde lid DRO 1999.

<sup>573</sup> Dit zijn de informatieverplichting rustend op de instrumenterende ambtenaar (oud artikel 137, §1 DRO 1999).

<sup>574</sup> Oud artikel 199, §2, lid 1. t.e.m. lid 4 DRO 1999.

<sup>575</sup> Parl.St., VI.Parl. 1999-2000, nr. 252/2, 9.

<sup>576</sup> B.S. 29 april 2000, met ingang van 1 mei 2000.

<sup>577</sup> Oud artikel 199, §2, lid 5 DRO 1999.

<sup>578</sup> B.S. 29 januari 2004 (2<sup>e</sup> ed.).

<sup>579</sup> Antwerpen 3 december 2007, *NjW* 2009, 410, noot T. MALFAIT.



zodat de informatieverplichtingen uit de artikelen 5.2.5. en 5.2.6. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet van toepassing waren. Het Hof leidde hieruit verder af dat in de onderhandse akte die benamingen moesten worden gebruikt die ook gebruikt worden in de plannen van aanleg of in de ruimtelijke uitvoeringsplannen zodat de afwezigheid in de onderhandse akte van de stedenbouwkundige bestemming, volstond voor de nietigheid van die koop<sup>580</sup>.

Ook in een vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Turnhout van 11 februari 2008<sup>581</sup> stelt de rechtbank vast dat de beperkte informatieverplichtingen<sup>582</sup> van toepassing waren aangezien het onroerend goed gelegen was in een gemeente die nog niet beschikte over een goedgekeurd plannen- en vergunningregister, maar de onderhandse overeenkomst werd opgesteld *“op papier met het briefhoofd van een notaris”* (nr. I, 1<sup>e</sup> al.) en *“de overeenkomst werd onbetwist opgesteld door (de) notaris (...), te beschouwen als instrumenterend ambtenaar”* (nr. IV, 7<sup>e</sup> al.).

In een vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde van 7 september 2007<sup>583</sup> wordt daarentegen niet expliciet nagegaan of het onroerend goed gelegen is in een gemeente die reeds beschikt over een goedgekeurd plannen- of vergunningenregister niettegenstaande tot een schending van de informatieverplichtingen, bedoeld in artikel 5.2.5. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, werd besloten.

## a. Twistpunt

**133.** Artikel 7.6.4, lid 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>584</sup> werd ingevoerd onder invloed van de notarissen om tegemoet te komen aan hun bezorgdheid dat zij sinds de inwerkingtreding van het Decreet ruimtelijke ordening 1999 aan allerhande informatieverplichtingen zouden worden onderworpen die zij niet konden waarmaken zolang de gemeenten hun informatieluik niet in orde hadden<sup>585</sup>. In de rechtsleer bestond echter betwisting over de overgangsregeling.

Een eerste strekking<sup>586</sup> was van oordeel dat een letterlijke interpretatie van de overgangsregeling er toe leidde dat, behalve inzake verdelingen (splitsingen) en verkavelingen, in de

---

<sup>580</sup> Zie voor kritische kanttekeningen bij dit arrest: T. MALFAIT, “Nietige koopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest”, *NjW* 2009, p. 390-391, nrs. 14-15.

<sup>581</sup> Rb. Turnhout 11 februari 2008, *Not.Fisc.M.* 2009, 183, noot R. VAN EESTER, *TMR* 2009, 279, noot F. HAENTJENS. Dit vonnis werd bevestigd bij arrest van 29 juni 2009 van het Hof van Beroep te Antwerpen, 1<sup>e</sup> Kamer, inzake 2008/AR/778 (zie [www.cass.be](http://www.cass.be)).

<sup>582</sup> M.n. (1) of er voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt (art. 5.2.1, §1, lid 1, 1<sup>o</sup> Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), (2) of er voor het onroerend goed een dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en iedere in de zaak gewezen beslissing (art. 5.2.1, §1, lid 1, 3<sup>o</sup> Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) en (3) de verwijzing naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art. 5.2.1, §1, lid 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

<sup>583</sup> Rb. Dendermonde 7 september 2007, *T. App.* 2008, 51.

<sup>584</sup> Oud artikel 199, §2, lid 1 DRO 1999.

<sup>585</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 178, nr. 246; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 2*, Brugge, Die Keure, 2003, p. 115-116, nr. 99.

<sup>586</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 178, nr. 246; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 2*, Brugge, Die

overgangperiode geen informatieverplichtingen zouden gelden aangezien de vroeger geldende informatieverplichtingen in het Coördinatiedecreet 1996 opgeheven waren hetgeen nooit de bedoeling van de decreetgever kon geweest zijn. De eerste strekking was van oordeel dat artikel 7.6.4, lid 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>587 588</sup> in die zin moest geïnterpreteerd worden dat in de overgangperiode slechts die nieuwe informatieverplichtingen van toepassing waren waarvoor men het plannen- en vergunningenregister niet nodig had. Deze eerste strekking was van oordeel dat haar stelling overeenstemde met de bepaling van artikel 7.6.4, lid 4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>589</sup>, dat betrekking heeft op de vermelding van de ruimtelijke bestemming. Deze strekking zag haar stelling vervolgens globaal bevestigd door de decreetgever die met het decreet van 21 november 2003<sup>590</sup>, met terugwerkende kracht en interpretatieve strekking, artikel 7.6.4, lid 5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>591</sup> invoerde volgens hetwelk *“de bepalingen met betrekking tot de informatieverplichtingen, zoals vastgesteld in artikel 5.2.1, §1, eerste lid, 1° en 3° en §1, derde en vierde lid, zijn van onmiddellijke toepassing, na het inwerkingtreden van deze bepaling”*.

Een tweede strekking<sup>592</sup> betwistte daarentegen dat artikel 7.6.4, lid 5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>593</sup> een interpretatief karakter, en dus ook terugwerkende kracht, had. Volgens deze strekking was het niet duidelijk wat werd bedoeld met de overweging *“na het in werking treden van deze bepaling”* in artikel 7.6.4, lid 5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>594</sup>. Bedoelde men hiermee vanaf het moment waarop artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>595</sup> in werking was getreden (dus met terugwerkende kracht), dan wel vanaf het ogenblik waarop het vijfde lid van artikel 7.6.4, lid 5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>596</sup> in werking was getreden? Voor deze strekking was dit niet duidelijk, temeer daar de terugwerkende kracht van een wettelijke bepaling niet de regel is, maar wel de uitzondering.

**134.** De op dit punt schaars gepubliceerde rechtspraak leek zich aan te sluiten bij de eerste strekking. Aldus verklaarde hof van beroep te Antwerpen<sup>597</sup> ambtshalve een koopovereenkomst nietig wegens niet naleving van (oud) artikel 199, §4 Decreet ruimtelijke ordening 1999. Het hof van beroep te Antwerpen overwoog hiertoe dat *“(…) Er wordt niet vermeld dat de stad Antwerpen, voorheen Ekeren, op*

---

Keure, 2003, p. 115-116, nr. 99. Zie ook: G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 171-172, nr. 239.

<sup>587</sup> Oud artikel 199, §2, lid 1 DRO 1999.

<sup>588</sup> Dat werd ingevoerd – op amendement (*Parl.St.*, VI.Parl. 1999-2000, nr. 252/2, 9) – bij decreet van 26 april 2000 (*B.S.* 29 april 2000, met ingang van 1 mei 2000).

<sup>589</sup> Oud artikel 199, §2, lid 4 DRO 1999.

<sup>590</sup> *B.S.* 29 januari 2004 (2<sup>e</sup> ed.).

<sup>591</sup> Oud artikel 199, §2, lid 5 DRO 1999.

<sup>592</sup> J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 593-594, 862

<sup>593</sup> Oud artikel 199, §2, lid 5 DRO 1999.

<sup>594</sup> Oud artikel 199, §2, lid 5 DRO 1999.

<sup>595</sup> Oud Artikel 137 DRO 1999.

<sup>596</sup> Oud artikel 137 DRO 1999.

<sup>597</sup> Antwerpen 3 december 2007, *NjW* 2009, 411, noot.

*dat ogenblik over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister beschikt zodat de artikelen 141 en 142 onmogelijk de onderhandse verkoopovereenkomst van 8 oktober 2005 kunnen beheersen. Daaruit volgt dat, overeenkomstig het vierde lid, van het hierboven geciteerde artikel 199, §2 in de onderhandse akte van 8 oktober 2005 die benamingen moesten gebruikt worden in de plannen van aanleg of in de ruimtelijk uitvoeringsplannen. (...) Het verzuim in de onderhandse akte van verkoop te vermelden welke de stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed is, zelfs als is het gelegen in de woonzone, volstaat tot nietigheid van die koop”<sup>598</sup>.*

**135.** In twee arresten van 3 juni 2010<sup>599</sup> en 25 maart 2011<sup>600</sup> heeft het Hof van Cassatie een einde gesteld aan deze betwisting.

## **b. Het arrest van het Hof van Cassatie van 3 juni 2010**

**136.** In het arrest van het Hof van Cassatie van 3 juni 2010<sup>601</sup> kon het Hof van Cassatie zich voor het eerst uitspreken over dit twistpunt.

Het voor het Hof van Cassatie bestreden arrest van het hof van beroep te Antwerpen had, na de inhoud van de artikelen 141 en 199, §2 Decreet ruimtelijke ordening te hebben geciteerd, vastgesteld dat “(...) *het perceel volgens het gewestplan Turnhout van 30 september 1977 gelegen is in een gebied voor verblijfsrecreatie*”. Concreet betekende dit volgens het hof van beroep – en hierin verschillen het voor het Hof van Cassatie bestreden arrest en het in de vorige randnummer besproken arrest van het hof van beroep te Antwerpen van 3 december 2007<sup>602</sup> – dat “(...) *in hoofde van de verkopers (de eisers) de wettelijke verplichting bestond (art. 141 van het decreet: ‘iedereen die een onderhandse akte van verkoop’) om de benaming ‘recreatiezone’ uitdrukkelijk te vermelden in de overeenkomst*”. Vervolgens stelde het bestreden arrest vast dat de planologische bestemming niet vermeld werd in de onderhandse overeenkomsten zodat deze “(...) *werden aangegaan in strijd met de bepaling van openbare orde van artikel 199, §2, vierde lid, (DRO 1999)*” en dus “*om die reden zijn de overeenkomsten nietig*”. Het Hof van Cassatie verbrak het bestreden arrest wegens schending van de (oude) artikelen 141 en artikel 199, §2, lid 1, 2 en 4 Decreet ruimtelijke ordening 1999.

Allereerst bevestigde het Hof van Cassatie dat de informatieverplichtingen m.b.t. onderhandse overeenkomsten<sup>603</sup> “*niet (gelden) voor de overeenkomsten gesloten voordat 31 dagen zijn verlopen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad dat de gemeente, waar het onroerend goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister*”. Anders gezegd, de informatieverplichtingen

---

<sup>598</sup> Zie voor een kritische bespreking van dit arrest: T. MALFAIT, “*Nietige koopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest*”, *NjW* 2009, p. 390, nr. 14

<sup>599</sup> Cass. 3 juni 2010, *Pas.* 2010, 1703, *RW* 2010-2011, 1387, noot F. HAENTJENS, *TROS-Nieuwsbrief* 2010, afl. 9, 14, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>600</sup> Cass. 25 maart 2011, C.09.0639.N, *Pas.* 2011, 891, *TMR* 2011, 413, noot, *TROS-Nieuwsbrief* 2011, 8, [www.cass.be](http://www.cass.be)

<sup>601</sup> Cass. 3 juni 2010, *Pas.* 2010, 1703, *RW* 2010-2011, 1387, noot F. HAENTJENS, *TROS-Nieuwsbrief* 2010, afl. 9, 14, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>602</sup> *NjW* 2009, 411, noot.

<sup>603</sup> Oud art. 141 DRO 1999; artikel 5.2.5 Vlaamse codex RO.

m.b.t. overeenkomsten<sup>604</sup> zijn slechts van toepassing ten vroegste 31 dagen nadat in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd is dat de gemeente, waarin het onroerend goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister. Aangezien het bestreden arrest had geoordeeld dat “(...) in hoofde van de verkopers de wettelijke verplichting bestond (art. 141 van het decreet: ‘Iedereen die een onderhandse akte van verkoop’) om de benaming ‘recreatiezone’ uitdrukkelijk te vermelden” terwijl het bestreden arrest had vastgesteld dat “(...) nog geen publicatie in het Belgisch Staat is geschied dat de gemeente Lille over een vergunningenregister en goedgekeurd plannenregister beschikt (...)” was de vernietiging wegens schending van (oud) artikel 141 Decreet Ruimtelijke Ordening 1999 onvermijdelijk.

Vervolgens bracht het Hof van Cassatie duidelijkheid omtrent de interpretatie van (oud) artikel 199, §2, lid 4 Decreet ruimtelijke ordening 1999<sup>605</sup>. Volgens het Hof van Cassatie houdt de verplichting om de benamingen, die moeten worden gebruikt in de akten, overeenkomsten en publiciteit, te gebruiken zoals vermeld in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen<sup>606</sup>, niet de informatieverplichting van (oud) artikel 141 Decreet ruimtelijke ordening 1999 in. Aldus dienen, volgens het Hof, wat deze overeenkomsten betreft de benamingen gebruikt in de genoemde plannen, niet verplicht te worden vermeld. Het Hof van Cassatie sluit zich met het geannoteerde arrest derhalve aan bij de tweede strekking: (oud) artikel 141 Decreet ruimtelijke ordening 1999 vindt geen gedeeltelijke toepassing in gemeenten zonder goedgekeurd plannen- en vergunningenregister<sup>607</sup>.

### **c. Het arrest van het Hof van Cassatie van 25 maart 2011**

**137.** Het Hof van Cassatie bevestigde en vulde zijn arrest van 3 juni 2010 aan in het arrest van 25 maart 2011<sup>608 609</sup>.

In de feiten die tot dit arrest aanleiding gaven, had de eiseres in cassatie de nietigheid van een koopovereenkomst aangevoerd aangezien de benamingen, zoals gebruikt in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen, hierin niet vermeld waren. Het voor het Hof van Cassatie bestreden arrest van het hof van beroep te Antwerpen verwierp dit verweer o.m. stellende dat het niet aangetoond was dat in de litigieuze periode reeds een plannenregister of vergunningregister aanwezig was op de gemeente.

In hun voorziening in cassatie werd een schending van de (oude) artikel 137, 141, 146 en 199, §2, eerste en vierde lid Decreet ruimtelijke ordening 1999<sup>610</sup> opgeworpen. Het Hof van Cassatie verwierp

---

<sup>604</sup> Oud art. 141 DRO 1999; artikel 5.2.5 Vlaamse codex RO.

<sup>605</sup> Artikel 7.6.4, lid 4 Vlaamse codex RO.

<sup>606</sup> Zie oud art. 199, §2, lid 4 DRO 1999; art. 7.6.4, lid 2 Vlaamse codex RO.

<sup>607</sup> J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 587, nr. 851.

<sup>608</sup> Cass. 25 maart 2011, C.09.0639.N, *Pas.* 2011, 891, *TMR* 2011, 413, noot, *TROS-Nieuwsbrief* 2011, 8, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>609</sup> Zie hierover: F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in het Bodemdecreet 2006 en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: duiding bij enkele recente arresten van het Hof van Cassatie”, *RW* 2012-13, 202-210.

het cassatiemiddel: «*deze verplichting om, in geval van vermelding van benamingen, deze vermeld in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen te gebruiken, houdt niet de informatieverplichtingen in bepaald door de artikelen 137, 141 en 142. Aldus dienen wat deze overeenkomsten betreft de benamingen gebruikt in de genoemde plannen, niet verplicht te worden vermeld*». De appelrechters, die vaststelden dat niet was aangetoond dat in de litigieuze periode reeds een plannenregister of een vergunningenregister aanwezig was op de gemeente, verantwoordden derhalve hun beslissing naar recht.

Vervolgens vult het Hof van Cassatie zijn arrest van 3 juni 2010 aan. Daar waar het arrest van 3 juni 2010 enkel melding maakt van de informatieverplichtingen die gelden voor eenieder die een onderhandse akte opstelt<sup>611</sup>, wordt in het arrest van 25 maart 2011 (voor zoveel als nodig) verduidelijkt dat de verplichting om, zolang geen publicatie is gebeurd, de benamingen die moeten worden gebruikt in de akten, overeenkomsten en publiciteit, de benamingen zijn die in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen worden gebruikt, evenmin de informatieverplichtingen m.b.t. vastgoedpubliciteit<sup>612</sup> of akten opgesteld door instrumenterende ambtenaren<sup>613</sup> inhoudt.

#### **d. Conclusie en kritische kanttekening**

138. Op vandaag is de situatie de volgende:

- (1) om na te gaan of, en welke, informatieverplichtingen m.b.t. overdrachten<sup>614</sup> van toepassing zijn, dient voorafgaandelijk de driemaandelijks lijst<sup>615</sup> van gemeenten met een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister in het Belgisch Staatsblad te worden geraadpleegd<sup>616</sup>;
- (2) beschikt de gemeente, waar het onroerend goed gelegen is, over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister en werd dit sinds ten minste 31 dagen gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, dan geldt de uitgebreide informatieplicht<sup>617</sup>; deze uitgebreide informatieplicht

---

<sup>610</sup> Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, *BS* 8 juni 1999, verkort weergegeven als: «Decreet ruimtelijke ordening 1999» of «DRO 1999»; thans artikelen 5.2.2, 5.2.5, 6.1.1 en 7.6.4, eerste en vierde lid Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>611</sup> art. 5.2.5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>612</sup> artikel 5.2.6 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; oud art. 142 DRO 1999.

<sup>613</sup> artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; oud artikel 137 DRO 1999.

<sup>614</sup> Artikel 5.2.1., §1 Vlaamse codex RO.

<sup>615</sup> Zoals bedoeld in artikel 7.6.4. Vlaamse codex RO.

<sup>616</sup> Zie bv. R. VAN EESTER, «De informatieplicht op grond van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) bij het opstellen van een onderhandse verkoopovereenkomst», (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *Not. Fisc. M.* 2009, 188; G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 178, nr. 246; G. VAN HOORICK, «Ruimtelijke ordening», in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 2*, Brugge, Die Keure, 2003, p. 115-116, nr. 99.

<sup>617</sup> J. GOETHALS en V. VAN DE KEERE, «De wisselwerking tussen het stedenbouw- en huurrecht», *Huur* 2008, p. 4, nr. 22.

houdt in dat de instrumenterende ambtenaar de informatieverplichtingen, zoals omschreven in artikel 5.2.1, §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening algeheel naleeft<sup>618</sup>;

- (3) is het onroerend gelegen in een gemeente die nog «niet» beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, of is het bericht daarvan nog niet sinds ten minste 31 dagen in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd, dan is de informatieverplichting minder uitgebreid<sup>619</sup> <sup>620</sup>; in dit geval dient de instrumenterende ambtenaar te vermelden: (1) of er voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt, (2) of er voor het onroerend goed een dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en iedere in de zaak gewezen beslissing en (3) een verwijzing naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>621</sup> <sup>622</sup>; de verplichting om de verklaring van de verkrijger dat hij een stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen<sup>623</sup>, dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werd verleend, geldt slechts vanaf het ogenblik de gemeente beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningregister<sup>624</sup>.

**139.** Hoewel de rechtspraak van het Hof van Cassatie<sup>625</sup> duidelijkheid brengt omtrent een twistpunt in de rechtsleer, is hiermee een nieuw probleem gerezen<sup>626</sup>. De rechtspraak van het Hof van Cassatie

<sup>618</sup> De inhoud van (uitgebreide) informatieplicht werd hoger uiteengezet (zie randnr. 130).

<sup>619</sup> J. GOETHALS, V. VAN DE KEERE, “De wisselwerking tussen het stedenbouw- en huurrecht”, *Huur* 2008, p. 5, nr. 24. Vgl. R. VAN EESTER, “De informatieplicht op grond van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) bij het opstellen van een onderhandse koopovereenkomst”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *Not. Fisc. M.* 2009, 188.

<sup>620</sup> In het hoger besproken (zie randnr. 116) vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Gent van 31 mei 2011 (Rb. Gent 31 mei 2011, *TMR* 2012, 66, *TROS* 2012, 83, noot F. DE PRETER) vinden we onjuiste toepassing van de beperkte informatieverplichtingen. In dit vonnis oordeelde de rechtbank immers, m.b.t. een onderhandse koopovereenkomst van 8 april 2006 waarvan de authentieke akte werd verleend op 29 augustus 2006, dat artikel 5.2.1, §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (oud art. 137, §1 DRO 1999) nog niet van toepassing was nu het onroerend goed in kwestie zich situeerde in de gemeente Destelbergen en de gemeente Destelbergen op 29 augustus 2006 nog niet beschikte over een plannen- en vergunningenregister.

<sup>621</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 178, nr. 246; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening”, in *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 2*, Brugge, Die Keure, 2003, p. 116, nr. 99; J. GOETHALS en V. VAN DE KEERE, “De wisselwerking tussen het stedenbouw- en huurrecht”, *Huur* 2008, p. 5, nr. 24; M. BOES, “Recente ontwikkelingen binnen het notarieel bestuursrecht”, in WEYTS, L. en CASTELEIN, C., *Notariële nieuwigheden 2004-2005*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2005, p. 169, nr. 13; M. BOES, *Stedenbouw en ruimtelijke ordening in Vlaanderen*, in *Notarieel bestuursrecht*, Gent, Larcier, 2006, p. 118, nr. 236; F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen”, in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), *Handboek ruimtelijk ordening*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 701, nr. 55.

<sup>622</sup> Dit volgt uit artikel 7.6.4., lid 5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>623</sup> Artikel 5.2.1, §1, lid 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>624</sup> Vgl. G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 188, nr. 261.

<sup>625</sup> Cass. 3 juni 2010, *Pas.* 2010, 1703, *RW* 2010-2011, 1387, noot F. HAENTJENS, *TROS-Nieuwsbrief* 2010, afl. 9, 14, [www.cass.be](http://www.cass.be); Cass. 25 maart 2011, C.09.0639.N, *Pas.* 2011, 891, *TMR* 2011, 413, noot, *TROS-Nieuwsbrief* 2011, 8, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>626</sup> Zie hierover: F. HAENTJENS, “Het temporele toepassingsgebied van de informatieverplichtingen in het ruimtelijk ordeningsrecht”, (noot onder Cass. 3 juni 2010), *RW* 2010-11, p. 1390-1393, nrs. 6-8. Zie ook: F.

bevestigt immers dat de toepasselijkheid van de informatieverplichtingen afhankelijk wordt gesteld van de kwestie of de gemeente, waarin het onroerend goed gelegen is, al dan niet beschikt over een goedgekeurd vergunningen- en plannenregister<sup>627</sup>.

Allereerst leidt deze regeling volgens sommigen<sup>628</sup> tot een «volstrekt onaanvaardbare situatie»: *“Het DRO voorziet in een t.o.v. de Stedenbouwwet en het Coördinatiedecreet verstrengde regeling, die evenwel door de bij Decreet van 26 april 2000 ingevoerde paragraaf 2 van artikel 1999 DRO op non-actief werd gezet tot 31 dagen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad dat de gemeente, waar het onroerend goed geleden is, beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister. Zes jaar na datum is een dergelijke publicatie nog altijd maar voor een beperkt aantal gemeenten beschikbaar, wat, gelet op de afwezigheid van enige overgangsmaatregel, een volstrekt onaanvaardbare situatie tot gevolg heeft die de decreetgever, nochtans permanent gefocust op het bieden van meer rechtszekerheid, nauwelijks lijkt te beroeren”*<sup>629</sup>.

Bovendien rijst de vraag of deze regeling niet strijdig is met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet<sup>630</sup>. In zijn conclusie bij het arrest van het Hof van Cassatie van 13 december<sup>631</sup> wees eerste advocaat-generaal DE SWAEF, hierin gevolgd door het Hof van Cassatie, erop dat het zgn. «vermoeden van vergunning»<sup>632</sup> niet afhankelijk kon gesteld worden van de vraag of een gemeente al dan niet over een vergunningenregister beschikte. DE SWAEF was immers van oordeel dat het (op dat ogenblik geldende) vermoeden van vergunning een regel met materieelrechtelijke draagwijdte was die gold onafhankelijk van het (ontwerp van) vergunningenregister. Het feit dat nog geen (ontwerp van) vergunningenregister was opgemaakt, stond de toepasselijkheid van het vermoeden van vergunning niet in de weg. Het tegendeel oordelen, leidde volgens DE SWAEF tot een schending van het gelijkheidsbeginsel: *“Wordt deze oplossing niet aangenomen, dan zou een niet te rechtvaardigen onderscheid bestaan naar gelang een gemeente vroeger of later de opmaak van het (ontwerp van) vergunningenregister heeft voltooid”*<sup>633</sup>. Ook m.b.t. de informatieverplichtingen kan men zich de vraag stellen of het redelijk

---

HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in het Bodemdecreet 2006 en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: duiding bij enkele recente arresten van het Hof van Cassatie”, *RW* 2012-2013, te verschijnen.

<sup>627</sup> F. HAENTJENS, “Het temporele toepassingsgebied van de informatieverplichtingen in het ruimtelijk ordeningsrecht”, (noot onder Cass. 3 juni 2010), *RW* 2010-11, p. 1390, nr. 6; F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in het Bodemdecreet 2006 en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: duiding bij enkele recente arresten van het Hof van Cassatie”, *RW* 2012-2013, 208, nr. 17.

<sup>628</sup> P. VANSANT, *De herstelmaatregel in het Vlaamse decreet ruimtelijke ordening*, in *Recht en praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2006, p. 306, nr. 264.

<sup>629</sup> F. HAENTJENS, “Het temporele toepassingsgebied van de informatieverplichtingen in het ruimtelijk ordeningsrecht”, (noot onder Cass. 3 juni 2010), *RW* 2010-11, p. 1390, nr. 6; F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in het Bodemdecreet 2006 en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: duiding bij enkele recente arresten van het Hof van Cassatie”, *RW* 2012-2013, 208, nr. 17.

<sup>630</sup> F. HAENTJENS, “Het temporele toepassingsgebied van de informatieverplichtingen in het ruimtelijk ordeningsrecht”, (noot onder Cass. 3 juni 2010), *RW* 2010-11, p. 1390, nr. 6; F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in het Bodemdecreet 2006 en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: duiding bij enkele recente arresten van het Hof van Cassatie”, *RW* 2012-2013, 208, nr. 17.

<sup>631</sup> Cass. 13 december 2005, *Pas.* 2005, 2509, *T.B.P.* 2007, 435, *TROS* 2006, 347, concl. M. DE SWAEF, noot W. RASSCHAERT en J. BELEYN.

<sup>632</sup> zie hierover: W. RASSCHAERT en J. BELEYN, “Over het vermoeden van vergunning en het louter declaratief karakter van de vermelding ervan in het vergunningenregister”, (noot onder Cass. 13 december 2005), *TROS* 2006, p. 357, nr. 5; thans art. 4.2.14 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>633</sup> M. DE SWAEF, concl. bij Cass. 13 december 2005, *TROS* 2007, 353.

verantwoord is de toepasselijkheid van de informatieverplichtingen afhankelijk te stellen van de vraag of de gemeente, waarin het onroerend goed gelegen is, al dan niet beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister<sup>634</sup>. Hoewel het onderscheid berust op een «objectief criterium» – m.n. het al dan niet voorhanden zijn van een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister –, lijkt het onderscheid de «redelijkheidstoets» niet te kunnen doorstaan<sup>635</sup>. Opdat een onderscheid redelijk verantwoord is, moet het adequaat en relevant zijn t.a.v. de nagestreefde doestelling<sup>636</sup>. Het bestaan van een dergelijke verantwoording moet worden beoordeeld rekening houdend met het doel en de gevolgen van de betwiste maatregel en met de aard van de ter zake geldende beginselen. Het gelijkheidsbeginsel zal geschonden zijn wanneer vaststaat dat er geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel<sup>637</sup>. De informatieverplichtingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>638</sup> strekken er in de eerste plaats toe (potentiële) verkrijgers van een onroerend goed zo volledig mogelijk in te lichten omtrent het stedenbouwkundig statuut van het onroerend goed, voorwerp van de overdracht (d.i. «de doestelling»)<sup>639</sup>. Deze bescherming afhankelijk stellen van het al dan niet voorhanden zijn van een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister in de gemeente waarin het onroerend goed, voorwerp van de overdracht, gelegen is (d.i. «het aangewende middel»), lijkt niet redelijk verantwoord te zijn<sup>640</sup>.

Men zou hiertegenover kunnen stellen dat het vergunningenregister noodzakelijk is om aan de informatieverplichtingen te kunnen voldoen. Toch kan dit argument niet overtuigen<sup>641</sup>. Aan sommige informatieverplichtingen kan immers reeds voldaan worden, ondanks de afwezigheid van een plannen- en vergunningenregister<sup>642</sup>. Zo waren bv. de instrumenterende ambtenaren, ondanks de

<sup>634</sup> F. HAENTJENS, “Het temporele toepassingsgebied van de informatieverplichtingen in het ruimtelijk ordeningsrecht”, (noot onder Cass. 3 juni 2010), *RW* 2010-11, p. 1391, nr. 6.

<sup>635</sup> F. HAENTJENS, “Het temporele toepassingsgebied van de informatieverplichtingen in het ruimtelijk ordeningsrecht”, (noot onder Cass. 3 juni 2010), *RW* 2010-11, p. 1391, nr. 6.

<sup>636</sup> J. VANDE LANOTTE en G. GOEDERTIER, *Inleiding tot het publiek recht. Deel 2. Overzicht publiek recht*, Brugge, Die Keure, 2001, p. 331, nr. 554.

<sup>637</sup> Zie bv. Arbitragehof (thans GwH) nr. 75/2000, 21 juni 2000, *RW* 2000-01, 1128, overweging B.3.

<sup>638</sup> Artikelen 5.2.1, 5.2.5 en 5.2.6.

<sup>639</sup> zie bv. A. DE MEYER, “Verplichte vermeldingen in huurovereenkomsten van lange duur op grond van het gewijzigde Stedenbouwdecreet van 18 mei 1999”, *T. Huur* 2000, p. 143, nr. 6 met verwijzing naar de parlementaire voorbereidingen (*Gedr.St.*, Vlaamse Raad, stuk 1332, nr. 1, 68); B. VAN OPSTAL, “Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, in B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 431, nr. 31.

<sup>640</sup> F. HAENTJENS, “Het temporele toepassingsgebied van de informatieverplichtingen in het ruimtelijk ordeningsrecht”, (noot onder Cass. 3 juni 2010), *RW* 2010-11, p. 1391, nr. 6. Vgl. P. VANSANT, *De herstelmaatregel in het Vlaamse decreet ruimtelijke ordening*, in *Recht en praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2006, p. 306, nr. 264.

<sup>641</sup> F. HAENTJENS, “Het temporele toepassingsgebied van de informatieverplichtingen in het ruimtelijk ordeningsrecht”, (noot onder Cass. 3 juni 2010), *RW* 2010-11, p. 1391, nr. 6.

<sup>642</sup> Vgl. G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 178-179, nr. 246; zie ook J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 587, nr. 851.



afwezigheid van een vergunningen- en plannenregister, ingevolge de overgangsbepaling<sup>643</sup>, reeds gehouden (1) te vermelden of er voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt en (2) of er voor het onroerend goed een dagvaarding werd uitgebracht<sup>644</sup> en iedere in de zaak gewezen beslissing, (3) artikel 99 Decreet ruimtelijke ordening 1999 integraal over te nemen en (4) een afzonderlijke akte op te stellen indien op het onroerend goed, ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing, een verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren, in de zin van de artikelen 6.1.41 t.e.m. 6.1.43 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening met de vermelding dat in deze akte de nieuwe eigenaar de verbintenis aangaat om de opgelegde herstelmaatregel uit te voeren, onverminderd de verplichting van de oorspronkelijke eigenaar. Dat instrumenterende ambtenaren hiertoe – ondanks de afwezigheid van een vergunningen- en plannenregister – reeds gehouden waren, zou kunnen ingegeven zijn door het feit dat zij professionelen zijn – en dus eenvoudiger de noodzakelijke informatie kunnen verkrijgen – maar ook dit argument kan niet overtuigen aangezien ook vastgoedmakelaars professionelen zijn terwijl t.a.v. hen geen verplichting bestond de informatieverplichtingen reeds na te leven zolang er geen (goedgekeurd) plannen- en vergunningenregister was<sup>645</sup>.

**140.** De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft dienaangaande evenmin soelaas gebracht<sup>646</sup>. Eén van de doelstellingen van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009<sup>647</sup> was immers het uniformiseren en het op elkaar afstemmen van de verschillende informatieverplichtingen<sup>648</sup>. Met deze wijziging beoogde de decreetgever de diverse informatieverplichtingen<sup>649</sup> te uniformiseren en op elkaar af te stemmen<sup>650</sup>. Aldus moet sinds 1 september 2009 iedereen die een «onderhandse overeenkomst» van verkoop of van verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, en ook van vestiging van erfpacht of opstal opmaakt, vermelden (1) of er voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt, (2) of het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor de overdracht verplichte as-buittattest is uitgereikt en gevalideerd, (3) de

<sup>643</sup> Zie oud artikel 137, §1 *juncto* artikel 199, §2, laatste lid DRO 1999 (art. 5.2.1 *juncto* art. 7.6.4, laatste lid Vlaamse codex RO).

<sup>644</sup> Overeenkomstig (oud) artikel 146 of 149-151 DRO 1999 (art. 6.1.1 of 6.1.41—6.1.43 Vlaamse codex RO).

<sup>645</sup> (Oud) Artikel 141 *juncto* art. 199, §2, lid 1 DRO 1999 (art. 5.2.5 *juncto* art. 7.6.4, lid 1 Vlaamse codex RO). Zie F. HAENTJENS, “Het temporele toepassingsgebied van de informatieverplichtingen in het ruimtelijk ordeningsrecht”, (noot onder Cass. 3 juni 2010), *RW* 2010-11, p. 1392, nr. 6.

<sup>646</sup> F. HAENTJENS, “Het temporele toepassingsgebied van de informatieverplichtingen in het ruimtelijk ordeningsrecht”, (noot onder Cass. 3 juni 2010), *RW* 2010-11, p. 1392, nr. 7.

<sup>647</sup> Het Decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings, vergunningen- en handhavingsbeleid, *B.S.* 15 mei 2009, ed. 1, verkort weergegeven als «Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009».

<sup>648</sup> Amendementen nr. 92, 95 en 96 (J. Schauvlieghe et. al.) op het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/3, 46-48; Verslag Commissie, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/6, 60-61.

Zie hierover: F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *NjW* 2010, p. 811-812, nrs. 5-7.

<sup>649</sup> M.n. de artikelen 5.2.1, 5.2.5 en 5.2.6 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>650</sup> F. HAENTJENS, “Het temporele toepassingsgebied van de informatieverplichtingen in het ruimtelijk ordeningsrecht”, (noot onder Cass. 3 juni 2010), *RW* 2010-11, p. 1392, nr. 7.

meeste recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister, (4) de dagvaardingen die met betrekking tot het goed werden uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 t.e.m. 6.1.43 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening alsook iedere in de zaak gewezen beslissing, (5) de op het goed rustende voorkeuren, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en (6) het feit dat op het goed een verkavelingsvergunning van toepassing is<sup>651</sup>. De vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit dergelijke onderhandse akten opmaken, moeten een verwijzing naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening opnemen.<sup>652</sup>

Specifiek m.b.t. de informatieverplichtingen die zich richten tot «iedereen»<sup>653</sup>, dient vastgesteld te worden dat sinds de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de toepasselijkheid van de informatieverplichtingen nog steeds afhankelijk wordt gesteld van het al dan niet beschikken over een goedgekeurd vergunningen- en plannenregister<sup>654</sup>. Bovendien lijkt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de ongelijke behandeling nog te hebben versterkt. *Eenzijds* zijn de informatieverplichtingen rustend op iedereen<sup>655</sup> (bv. vastgoedmakelaars) grotendeels gelijklopend met de informatieverplichtingen rustend op instrumenterende ambtenaren<sup>656</sup> (bv. notarissen). *Anderzijds* zijn in één en dezelfde gemeente, welke nog niet beschikt over een goedgekeurd plannen- of vergunningenregister, de informatieverplichtingen rustend op instrumenterende ambtenaar reeds gedeeltelijk van toepassing<sup>657</sup> terwijl de (gelijkluidende) informatieverplichtingen, welke rusten op iedereen (bv. vastgoedmakelaars), nog niet van toepassing zijn<sup>658</sup>.

**141.** Terugkomend op de hoger beschreven discussie in de rechtsleer moeten we vaststellen dat, hoewel blijkens een eerste en letterlijke lezing de tweede strekking het bij het rechte eind leek te hebben en het dus voor de handliggend leek dat het Hof van Cassatie zich hierbij zou aansluiten, de eerste strekking – door van oordeel te zijn de informatieverplichtingen, waarvoor het vergunningen- en plannenregister niet nodig was (zoals bv. de meest recente stedenbouwkundige bestemming), toch onmiddellijk van toepassing waren<sup>659</sup> – grondwetsconform(er) was en dus (impliciet en gedeeltelijk) tegemoet kwam aan de hierboven vastgestelde ongelijkheden<sup>660</sup>.

---

<sup>651</sup> Aikel 5.2.5, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>652</sup> Aikel 5.2.5, lid 2 Vlaamse codex RO.

<sup>653</sup> M.n. artikel 5.2.5 Vlaamse codex RO.

<sup>654</sup> Artikel 7.6.4, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>655</sup> Artikel. 5.2.5 Vlaamse codex RO.

<sup>656</sup> Artikel 5.2.1 Vlaamse codex RO.

<sup>657</sup> M.n. artikel 5.2.1, §1, lid 1, 1° en 3° en §1, lid 3 en 4 Vlaamse codex RO.

<sup>658</sup> F. HAENTJENS, “Het temporele toepassingsgebied van de informatieverplichtingen in het ruimtelijk ordeningsrecht”, (noot onder Cass. 3 juni 2010), *RW* 2010-11, p. 1392, nr. 7.

<sup>659</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 178, nr. 246.

<sup>660</sup> F. HAENTJENS, “Het temporele toepassingsgebied van de informatieverplichtingen in het ruimtelijk ordeningsrecht”, (noot onder Cass. 3 juni 2010), *RW* 2010-11, p. 1392, nr. 8.

## B. Personeel toepassingsgebied

142. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>661</sup> legt bijzondere informatieverplichtingen op aan de «instrumenterende ambtenaar». Primair dient onderzocht te worden wat hieronder wordt verstaan<sup>662</sup>.

143. Het begrip instrumenterende ambtenaar dient in verband te worden gebracht met de Hypotheekwet<sup>663</sup> <sup>664</sup>. Op basis van de Hypotheekwet kunnen “*alleen vonnissen, authentieke akten en in rechte of voor notaris erkende onderhandse akten (...) ter overschrijving aangenomen (worden). De volmachten tot die akten betrekkelijk moeten in dezelfde vorm gegeven worden*”<sup>665</sup>. Hieraan wordt toegevoegd dat “*de notarissen en al degenen, openbare ambtenaren of anderen, die belast zijn met het verlenen van authenticiteit aan de akten die aan overschrijving zijn onderworpen, zijn gehouden de vervulling van de formaliteit te vorderen binnen twee maanden na de dagtekening van die akten*”<sup>666</sup>. Aldus wordt het begrip instrumenterende ambtenaar omschreven als alle openbare ambtenaren die bevoegd zijn om authenticiteit te verlenen aan documenten die op het hypotheekkantoor dienen te worden overgeschreven of ingeschreven<sup>667</sup>. Volgens de Raad van State<sup>668</sup> zijn «alle» door openbare ambtenaren opgestelde openbare akten, zij het binnen de perken van hun bevoegdheid, authentieke akten die ter overschrijving moeten worden aangenomen<sup>669</sup>. Ook het Hof van Cassatie oordeelt in dezelfde zin<sup>670</sup> <sup>671</sup>.

---

<sup>661</sup> Zie de artikelen 5.2.1, 5.2.2 en 5.2.3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>662</sup> Zie hierover uitvoerig F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen”, in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), *Handboek ruimtelijk ordening*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 698-699, p. 698-699, nr. 51.

<sup>663</sup> M.n. artikel 2 Hypotheekwet.

<sup>664</sup> F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen”, in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), *Handboek ruimtelijk ordening*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 698, nr. 51; F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen van de overheid tegenover het publiek”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 765, nr. 85.

<sup>665</sup> Artikel 2, lid 1 Hypotheekwet.

<sup>666</sup> Artikel 2, lid 2 Hypotheekwet.

<sup>667</sup> F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen”, in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), *Handboek ruimtelijk ordening*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 698, nr. 51; F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen van de overheid tegenover het publiek”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 765, nr. 85.

<sup>668</sup> R.v.St. nr. 24.601, 10 juli 1984, A.P.M. 1984, 79, *Rec. gén. enr. not.* 1985, 61, *Rev. not. b.* 1985, 367, advies M. DE BRABANDERE, RW 1984-85, 545, noot M. BOES, *T. Not.* 1984, 374.

<sup>669</sup> De stelling ingenomen door de Auditeur, m.n. dat de overheid (behoudens uitdrukkelijke wettelijke bepaling) niet bevoegd is om handeling van particulieren – m.a.w. een rechtshandeling waarbij de overheid betrokken is die slechts tot stand kan komen dankzij de medewerking van een particulier – te authenticificeren, werd door de Raad van State niet gevolgd (zie hierover M. BOES, “De authentieke akte in administratieve vorm”, (noot onder R.v.St. 10 juli 1984), RW 1984-85, klm. 549-550, nr. 4).

<sup>670</sup> Cass. 17 januari 1901, *Pas.* 1901, I, 106: “*Que la loi organique du 5 Ventôse an XI n’a eu pour but ni pour effet d’enlever aux actes administratifs le caractère authentique qui, selon les termes mêmes de l’article 1er de cette loi, s’attache aux actes de l’autorité politique*” (aangehaald in F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen”, in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), *Handboek ruimtelijk ordening*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 699, nr. 51; F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen van de overheid tegenover het publiek”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 765, nr. 85).

<sup>671</sup> Zie G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 554, nr. 821.

In de eerste plaatst wordt (uiteraard) gedacht aan de *notaris*<sup>672</sup>. Maar, het begrip is (uiteraard) al evenmin beperkt tot de *notaris*<sup>673</sup>. Hun bevoegdheid is wel algemeen, maar niet exclusief<sup>674</sup>. Naast de *notaris* kunnen als (relevante) instrumenterende ambtenaren o.m. worden beschouwd: (1) de ontvangers der domeinen en commissarissen van comités tot aankoop van onroerende goederen voor rekening van de Staat, van de staatsinstellingen en van instellingen waarin de staat een overwegend belang heeft, Comités waarvan de samenstelling en werking geregeld wordt door het Koninklijk besluit van 3 november 1960<sup>675</sup>, (2) voor wat de gemeenschappen en gewesten betreft, de ontvangers der domeinen en de aankoopcomités, (3) de provinciegouverneur, van wie de bevoegdheid om akten te verlijden voor rekening van de staat of de provincie formeel gegeven is door artikel 9 van de wet van 27 mei 1870 houdende de vereenvoudiging van de administratieve formaliteiten inzake onteigening ten algemene nutte<sup>676</sup>, (4) de burgemeester, namens de gemeente, eveneens op grond van artikel 9 van de wet van 27 mei 1870 voornoemd en (5) voor OCMW's, de aankoopcomités, de provinciegouverneur, burgemeester en de voorzitter van het OCMW<sup>677</sup>. Voor kerkfabrieken is enkel de *notaris* bevoegd om authentieke akten te verlijden aangezien geen bestuurlijke overheid bevoegd is authenticiteit te verlenen aan akten opgesteld ten behoeve van een kerkbestuur<sup>678</sup>.

**144.** Specifiek m.b.t. onderhandse akten volgt uit de aanhef van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat de informatieverplichtingen (slechts) van toepassing zullen zijn indien de instrumenterende ambtenaar de onderhandse akte zelf «opstelt»<sup>679</sup>. In dat verband werd in de

<sup>672</sup> Ook in het aanvankelijk ontwerp van decreet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening wordt in de artikelsgewijze commentaar continu verwezen naar de *notaris* (*Parl.St.* VI.Parl. 1998-1999, nr. 1332/1, p. 67-68). Nochtans sprak het ontwerp van artikel 137 reeds uitdrukkelijk over *instrumenterende ambtenaar* (*Parl.St.* VI.Parl. 1998-1999, nr. 1332/1, p. 150-151).

<sup>673</sup> M. BOES, *Stedenbouw en ruimtelijke ordening in Vlaanderen*, in *Notarieel bestuursrecht*, Gent, Larcier, 2006, 117-134, p. 117, nr. 232.

<sup>674</sup> R.v.St. nr. 24.601, 10 juli 1984, *A.P.M.* 1984, 79, *Rec. gén. enr. not.* 1985, 61, *Rev. not. b.* 1985, 367, advies M. DE BRABANDERE, *RW* 1984-85, 545, noot M. BOES, *T. Not.* 1984, 374; M. BOES, "De authentieke akte in administratieve vorm", (noot onder R.v.St. 10 juli 1984), *RW* 1984-85, klm. 549, nr. 4.

<sup>675</sup> B.S. 15 november 1960. Zie in het bijzonder artikel 6 KB 3 november 1960.

<sup>676</sup> B.S. 29 mei 1870.

<sup>677</sup> F. SCHRAM, "Informatieverplichtingen", in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), *Handboek ruimtelijk ordening*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 698, nr. 51; F. SCHRAM, "Informatieverplichtingen van de overheid tegenover het publiek", in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 766, nr. 85; G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 554-556, nr. 822.

<sup>678</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, p. 556, nr. 822.

<sup>679</sup> F. HAENTJENS, "Kritische kanttekeningen bij de informatieverplichtingen voor de instrumenterende ambtenaar in het Decreet ruimtelijke ordening 1999", (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *TMR* 2009, p. 285-286, nr. 30. Vgl. J. GOETHALS en V. VAN DE KEERE, "De wisselwerking tussen het stedenbouw- en huurrecht", *Huur* 2008, p. 4, nr. 20; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, "Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalsing en het recht van voorkoop", *T. Not.* 2000, 341; P. DE SMEDT en E. DE WITTE, "Administratiefrechtelijke aspecten in het Vlaams Gewest", in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 132, nr. 311; D. MICHIELS, "De praktische gevolgen voor de notarissenpraktijk van de nieuwe, geldende stedenbouwreglementering in Vlaanderen" in P. FLAMEY en J. GYSELS (eds.), *Milieurecht in de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, p. 14-18, nrs. 11-14; J. BAEL, "Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris", in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 588, nr. 852.

rechtspraak<sup>680</sup> reeds geoordeeld dat de (beperkte<sup>681</sup>) informatieverplichtingen rustende op de instrumenterende ambtenaar van toepassing zijn zo vaststaat dat de onderhandse overeenkomst “op papier met het briefhoofd van een notaris” werd opgesteld en “de overeenkomst werd onbetwist opgesteld door (de) notaris (...), te beschouwen als instrumenterend ambtenaar”.

De vraag die hierbij rijst, en die ik elders<sup>682</sup> reeds onderzocht heb, is of het volstaat dat de overeenkomst «op briefpapier» van de notaris vermeld staat? Volstaat het m.a.w. dat een notaris een door hem opgesteld model, desnoods op zijn briefhoofd, overmaakt aan (één van) de contractspartijen opdat de op de instrumenterende ambtenaar rustende informatieverplichtingen van toepassing zouden zijn? Of moet hij daarentegen de onderhandse akte volledig voorbereiden en opstellen, met als sluitstuk de medeondertekening<sup>683</sup> van de onderhandse akte? Vooreerst dient benadrukt dat er, in tegenstelling tot de authentieke akte<sup>684</sup>, geen wettelijke verplichting in hoofde van de notaris bestaat de onderhandse akte mee te ondertekenen<sup>685</sup>. Een onderhandse akte is vereist voor alle zaken die de som of de waarde van 375,00 EUR te boven gaan<sup>686</sup> en voor de «geldigheid» ervan geldt slechts één vereiste: het stuk moet ondertekend zijn door de partij die zich verbindt<sup>687</sup>; voor wederkerige contracten – zoals een koopverkoop – dient bijkomend aan de voorwaarden van artikel 1325<sup>688</sup>

<sup>680</sup> Rb. Turnhout 11 februari 2008, *TMR* 2009, 279, noot F. HAENTJENS, *Not.Fisc.M.* 2009, 183, noot R. VAN EESTER. Dit vonnis werd bevestigd bij arrest van 29 juni 2009 van het Hof van Beroep te Antwerpen, 1<sup>o</sup> Kamer, inzake 2008/AR/778 (zie [www.cass.be](http://www.cass.be)).

<sup>681</sup> M.n. (1) of er voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt (art. 5.2.1, §1, lid 1, 1<sup>o</sup> Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), (2) of er voor het onroerend goed een dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en iedere in de zaak gewezen beslissing (art. 5.2.1, §1, lid 1, 3<sup>o</sup> Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) en (3) de verwijzing naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art. 5.2.1, §1, lid 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

<sup>682</sup> F. HAENTJENS, “Kritische kanttekeningen bij de informatieverplichtingen voor de instrumenterende ambtenaar in het Decreet ruimtelijke ordening 1999”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *TMR* 2009, p. 285-286, nr. 30.

<sup>683</sup> Vgl. G. VAN HOORICK, “Notarieel administratief recht: bodemsanering”, in X, *Rechtskroniek voor het notariaat. Deel 14*, Brugge, Die Keure, 2009, p. 47, voetnoot 122.

<sup>684</sup> Zie artikel 14, lid 1 van de wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt; R. VAN DE PUTTE, *De overeenkomst. Haar ontstaan, haar uitvoering en verwijdering, haar bewijs*, Brussel, Larcier, 1977, 390-391; C. DE WULF, “De onderhandse akte”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, I, 2005, Mechelen, Kluwer, p. 133, nr. 156; C. DE WULF, “De notaris en de notariële akte”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, I, 2005, Mechelen, Kluwer, p. 31, nr. 36.

<sup>685</sup> Volgens BAEL wordt de onderhandse overeenkomst «niet» (mee) ondertekend door de notaris: “De onderhandse akte wordt namelijk niet getekend door de notaris (...)” (J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 590, nr. 855).

<sup>686</sup> Artikel 1341 B.W. bepaalt: “Een akte voor een notaris of een onderhandse akte moet worden opgemaakt van alle zaken die de som of de waarde van 375 EUR te boven gaan, zelfs betreffende vrijwillige bewaargevingen; het bewijs door getuigen wordt niet toegelaten tegen en boven de inhoud van de akten, en evenmin omtrent hetgeen men zou beweren vóór, tijdens of sinds het opmaken te zijn gezegd, al betreft het ook een som of een waarde van minder dan 375 EUR; Een en ander onverminderd hetgeen wordt voorgeschreven in de wetten betreffende de koophandel”.

<sup>687</sup> R. VAN DE PUTTE, *De overeenkomst. Haar ontstaan, haar uitvoering en verwijdering, haar bewijs*, Brussel, Larcier, 1977, 394; C. DE WULF, “De onderhandse akte”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, I, 2005, Mechelen, Kluwer, p. 133, nr. 156.

<sup>688</sup> Artikel 1325, lid 1 t.e.m. 3 B.W. bepaalt: “Onderhandse akten die wederkerige overeenkomsten bevatten, zijn slechts geldig voor zover zij opgemaakt zijn in zoveel originelen als er partijen zijn die een onderscheiden

Burgerlijk Wetboek te zijn voldaan<sup>689</sup>. Vervolgens volgt uit de aanhef van artikel 5.2.1, §1, lid Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarin bepaald is dat “*de instrumenterende ambtenaar vermeldt in alle onderhandse en authentieke akten (...)*”, dat de informatieverplichtingen van toepassing zullen zijn indien de instrumenterende ambtenaar de onderhandse akte «opstelt»<sup>690</sup>. Een onderscheid kan hierbij gemaakt worden naar gelang de notaris al dan niet mee ondertekent. Wordt de onderhandse overeenkomst door de notaris mee ondertekend, dan volgt hieruit dat hij zijn volledige medewerking heeft verleend aan het opstellen van de onderhandse akte: de op hem rustende informatieverplichtingen zijn van toepassing. Indien daarentegen de onderhandse overeenkomst *niet* door de notaris wordt ondertekend, kan twijfel bestaan omtrent de toepasselijkheid van de informatieverplichtingen. In voorkomend geval dient te worden nagegaan of de notaris de onderhandse akte heeft «opgesteld», m.a.w. in welke mate hij zijn medewerking heeft verleend aan de totstandkoming van de onderhandse overeenkomst hetgeen o.a. kan blijken uit feiten zoals het opvragen en verwerken van identiteits-, eigendoms-, kadastrale, stedenbouwkundige, milieurelevante gegevens of attesten. Beperkt de notaris zich daarentegen tot overnemen van een «blanco» model van overeenkomst, zelfs op zijn briefhoofd, dan zijn informatieverplichtingen m.i. niet van toepassing<sup>691</sup>.

Vervolgens stelt zich de vraag of de informatieverplichtingen toepasselijk zijn indien een instrumenterend ambtenaar gevraagd wordt een door een derde opgestelde onderhandse overeenkomst na te zien, te controleren en gebeurlijk te wijzigen? Uitgangspunt is opnieuw dat de informatieverplichtingen (slechts) toepasselijk zijn indien de instrumenterende ambtenaar de onderhandse overeenkomst «opstelt»<sup>692</sup>. Ook hier zullen de concrete feitelijke omstandigheden doorslaggevend zijn. Beperkt de instrumenterende ambtenaar zich ertoe aan te geven of de onderhandse overeenkomst al dan niet, en in voorkomend geval in welke mate, moet aangepast worden, dan *stelt* hij de onderhandse akte m.i. niet op en zijn de informatieverplichtingen niet van toepassing. Brengt de instrumenterende ambtenaar daarentegen zelf (dermate) wijzigingen aan aan het hem bezorgde ontwerp – hetgeen opnieuw kan blijken uit feiten zoals het opvragen en verwerken van identiteits-, eigendoms-, kadastrale, stedenbouwkundige, milieurelevante gegevens of attesten –

---

*belang hebben. Eén origineel is voldoende voor allen die hetzelfde belang hebben. In elk origineel moet vermeld worden hoeveel originelen zijn opgemaakt”.*

<sup>689</sup> C. DE WULF, “De onderhandse akte”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, I, 2005, Mechelen, Kluwer, p. 133-134, nr. 157.

<sup>690</sup> Vgl. J. GOETHALS en V. VAN DE KEERE, “De wisselwerking tussen het stedenbouw- en huurrecht”, *Huur* 2008, p. 4, nr. 20; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalsing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 341; P. DE SMEDT en E. DE WITTE, “Administratiefrechtelijke aspecten in het Vlaams Gewest”, in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 132, nr. 311; D. MICHIELS, “De praktische gevolgen voor de notarissenpraktijk van de nieuwe, geldende stedenbouwreglementering in Vlaanderen” in P. FLAMEY en J. GYSELS (eds.), *Milieurecht in de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, p. 14-18, nrs. 11-14; J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 588, nr. 852.

<sup>691</sup> Of dit kan beschouwd worden als een handeling van gesteld door een normaal zorgvuldig instrumenterend ambtenaar, is echter een andere vraag.

<sup>692</sup> Artikel 5.2.1, §1 Vlaamse codex RO.

derwijze dat hij de onderhandse akte *de facto* zelf opstelt, dan zijn de informatieverplichtingen m.i. wel toepasselijk.

## C. Materieel toepassingsgebied

145. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>693</sup> verplicht instrumenterende ambtenaren informatieverplichtingen na te leven naar aanleiding van «overdrachten» van «onroerende goederen», nl. bij (onderhandse en authentieke) akten van verkoop of van verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, van een inbreng van een onroerend goed in een vennootschap, en ook in alle akten van vestiging van erfpacht of opstal en in elke andere akte van een eigendomsoverdracht ten bezwarende titel, met uitzondering van huwelijkscontracten en hun wijzigingen en contracten aangaande de mandeligheid. Dit materiële toepassingsgebied wordt hierna onderzocht en geanalyseerd.

### a. Onroerend en (on)bebouwd

146. De rechtsleer<sup>694</sup> is het er unaniem over eens dat de informatieverplichtingen van toepassing zijn op alle «onroerende goederen<sup>695</sup>», «bebouwd of onbebouwd».

### b. Verkoop en aanverwante overeenkomsten

147. Onder «overdracht» wordt verstaan<sup>696</sup>: *“een verkoop, verhuring voor meer dan 9 jaar, een inbreng in een vennootschap, de vestiging van erfpacht of opstal en elke andere akte van eigendomsoverdracht ten bezwarende titel”*<sup>697</sup>.

#### b.1 Koopovereenkomsten

---

<sup>693</sup> Artikel 5.2.1, §1 Vlaamse codex RO.

<sup>694</sup> Zie bvb.: G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 179, nr. 247; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening”, in *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 2*, Brugge, Die Keure, 2003, p. 117, nr. 100; M. BOES, *Stedenbouw en ruimtelijke ordening in Vlaanderen*, in *Notarieel bestuursrecht*, Gent, Larcier, 2006, p. 117, nr. 232; M. BOES, “Notarieel recht”, in DEKETELAERE, K. (ed.), *Handboek Milieu- en energierecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 1620, nr. 8; F. SCHRAM, “informatieverplichtingen”, in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), *Handboek ruimtelijk ordening*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 700, nr. 52; A. DEMEYER, “Verplichte vermeldingen in huurovereenkomsten van lange duur op grond van het gewijzigde Stedenbouwdecreet van 18 mei 1999”, *T. Huur* 2000, p. 143, nr. 8.

<sup>695</sup> Het aanvankelijke ontwerp van het Decreet ruimtelijke ordening 1999 sprak over een «goed» (*Parl.St.* VI.Parl. 1998-99, nr. 1332/1, 68). Hierop werden 2 amendementen ingediend, waarvan één (*Parl.St.* VI.Parl. 1998-99, nr. 1332/6) ingetrokken en één (*Parl.St.* VI.Parl. 1998-99, nr. 1332/5) (unaniem) werd aangenomen. De reden hiertoe was hiertoe “in § 1 het woord “goed”(te) verduidelijken door “onroerend goed”” (*Zie Parl.St.* VI.Parl. 1998-99, nr. 1332/8, p. 102).

<sup>696</sup> Zie artikel 5.2.1, §1, *aanhef* Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>697</sup> B. VAN OPSTAL, “Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, in B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, 422.

148. Uit de formulering in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening volgt dat de specifieke informatieverplichtingen vooreerst van toepassing zijn op overeenkomsten houdende «koopverkoop»<sup>698</sup>. Onder een «koopverkoopovereenkomst» wordt verstaan, een overeenkomst waarbij “de ene partij zich verbindt om een zaak te leveren, en de andere om daarvoor een prijs te betalen”<sup>699</sup>. De koopverkoopovereenkomst is “voltrokken tussen partijen, en de koper verkrijgt van rechtswege de eigendom ten aanzien van de verkoper, zodra er overeenkomst is omtrent de zaak en de prijs, hoewel de zaak nog niet geleverd en de prijs nog niet betaald is”<sup>700</sup>. Hierbij is het irrelevant of de overeenkomst «onderhands» dan wel «authentiek» is<sup>701</sup>.

## b.2 Aan- en verkoopbeloften

149. In de rechtsleer<sup>702</sup> wordt aangenomen dat «aankoop- of verkoopbeloften» niet onder het materieel toepassingsgebied vallen. De *eenzijdige contractsbelofte* is immers een overeenkomst waarbij de ene partij zich tegenover de andere verbindt een bepaalde overeenkomst te sluiten op haar verzoek. Aan de andere partij wordt derhalve de optie verleend de bedoelde overeenkomst al dan niet te sluiten, reden waarom de eenzijdige contractsbelofte ook *optiecontract* wordt genoemd<sup>703</sup>. Een *eenzijdige koopbelofte* is derhalve de eenzijdige overeenkomst waarbij de belover zich onherroepelijk

<sup>698</sup> Zie bv. F. HAENTJENS, “Kritische kanttekeningen bij de informatieverplichtingen voor de instrumenterende ambtenaar in het Decreet ruimtelijke ordening 1999”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *TMR* 2009, p. 286, nr. 31; G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 179, nr. 247.

<sup>699</sup> Artikel 1582 Burgerlijk Wetboek.

<sup>700</sup> Artikel 1582 Burgerlijk Wetboek.

<sup>701</sup> Zie bv. M. BOES, *Stedenbouw en ruimtelijke ordening in Vlaanderen*, in *Notarieel bestuursrecht*, Gent, Larcier, 2006, p. 117, nr. 233; M. BOES, “Notarieel recht”, in K. DEKETELAERE (ed.), *Handboek Milieu- en energierecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 1620, nr. 9; E. DE PEU, L. LAVRYSEN en P. STRYCKER, *Milieuzakboekje*, Mechelen, Kluwer, 2008, 284; F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen”, in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), *Handboek ruimtelijk ordening*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 700, nr. 53; S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatieverschaffing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 47; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverschaffing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 343; R. VAN EESTER, “De informatieplicht op grond van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) bij het opstellen van een onderhandse verkoopovereenkomst”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *Not. Fisc. M.* 2009, 188; G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 179, nr. 247; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening”, in *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 2*, Brugge, Die Keure, 2003, p. 117, nr. 100.

<sup>702</sup> S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatieverschaffing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 47; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverschaffing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 343; G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 179, nr. 247; J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 592, nr. 860; F. HAENTJENS, “Aan (- en verkoopbeloften) vallen niet onder toepassing van de informatieverplichtingen opgelegd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, (noot onder Gent 25 februari 2009), *RW* 2010-11, p. 753-754, nrs. 11-13.

<sup>703</sup> R. KRUITHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, *TPR* 1994-1, p. 296, nr. 86; W. GELDHOF, “Voorcontracten en voorbereidende contracten”, in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., Titel II, Hfdst. 3, afd. 4, p. 5, nr. 9. M. VANWIJCK-ALEXANDRE EN P. WÉRY, *Le processus de formation du contrat*, Brussel, Larcier, 2004, (377 p.), nr. 49.



verbindt jegens de begunstigde tot uitvoering van de koop indien deze de wil uitdrukt de zaak te verwerven, mits partijen het eens zijn over de verkochte zaak en de te betalen prijs<sup>704</sup>. Inhoudelijk bevat zij alle elementen om de koop tot stand te brengen en verschilt hierin niet van het aanbod. Zij schept voor de belover slechts een verbintenis iets te doen doch de koop is voltrokken zodra de begunstigde van zijn optierecht gebruik maakt, zelfs als in de belofte een termijn is bepaald voor de eigendomsoverdracht<sup>705</sup>. Zolang de aan- of verkoopbelofte niet aanvaard is door verkoper respectievelijk koper, is er derhalve geen sprake van een koopverkoop noch van een eigendomsoverdracht. Een letterlijke tekstinterpretatie van artikel 5.2.1, §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening leidt tot de conclusie dat aan- en verkoopbeloften *sensu strictu* niet onder het materiële toepassingsgebied vallen. Evenmin vallen de aan- en verkoopbelofte onder de formulering “en elke andere akte houdende van een eigendomsoverdracht” gezien de eigendom slechts overgaat, ten vroegste, bij het tot stand komen van de koopverkoop. Niettemin wordt in de rechtsleer aangeraden de door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening opgelegde informatie toch op te nemen bij aan- en verkoopbeloften<sup>706</sup>.

**150.** In een arrest van 25 februari 2009<sup>707</sup> heeft het hof van beroep te Gent zich hierbij aangesloten<sup>708</sup>. In de feiten die aanleiding gaven tot dit arrest had een kandidaat-koper van een stuk grond met woning een aankoopbelofte ondertekend. De aankoopbelofte, die onherroepelijk was, werd diezelfde dag nog ‘voor akkoord’ ondertekend door de immobiliënmakelaar van de eigenaar van het onroerend goed zodat tussen de partijen een koopverkoopovereenkomst tot stand gekomen was. De aankoopbelofte voorzag evenwel in de mogelijkheid in hoofde van de belover om af te zien van de aankoop, mits betaling van een forfaitaire schadevergoeding. Nadat de (kandidaat-)koper alsnog afzag van de aankoop en de eigenaar hierop volgend betaling van de forfaitaire schadevergoeding

<sup>704</sup> Cass. 9 januari 1975, *RW* 1974-75, 2647; Cass. 12 december 1991, *Pas.* 1992, I, 284, met conclusie Adv.-Gen. J. De BISTHOVEN, *Arr. Cass.* 1991-92, 336, *Rev. Not. B.* 1992, 107, *RW* 1992-93, 217, noot A. CARRETTE; Antwerpen 16 april 2007, *T. App.* 2008, 52; Gent 11 september 2000, *F.J.F.* 2002, 248, *Not. Fisc. M.* 2002, 111, *Rec. gén. enr. not.* 2002, 255, *RW* 2002-03, 347, *TGR* 2001, 222; Rb. Luik 25 april 2006, *Rec. gén. enr. not.* 2006, 320, noot A. CULOT; A. CHRISTIAENS, “Art. 1589 B.W.”, in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl. 9 p..

<sup>705</sup> Zie bvb. Cass. 9 januari 1975, *RW* 1974-75, 2647; Cass. 12 december 1991, *Pas.* 1992, I, 284, met conclusie Adv.-Gen. J. De BISTHOVEN, *Arr. Cass.* 1991-92, 336, *Rev. Not. B.* 1992, 107, *RW* 1992-93, 217, noot A. CARRETTE; R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissenrecht. Overzicht van rechtspraak (1981-92)”, *TPR* 1994-1, p. 300, nr. 89; R. STEENNOT, “Aankoopbelofte tegenover een vastgoedmakelaar”, (noot onder Antwerpen 3 maart 2008), *NjW* 2008, 739; A. CHRISTIAENS, “Art. 1589 B.W.”, in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl. 9 p.; M. VANWIJCK-ALEXANDRE EN P. WÉRY, *Le processus de formation du contrat*, Brussel, Larcier, 2004, (377 p.), nr. 49.

<sup>706</sup> S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatievervalsing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 47; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalsing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 343.

<sup>707</sup> Gent 25 februari 2009 (12e Kamer), inzake 2007/AR/2340, *RW* 2010-11, 746, noot F. HAENTJENS, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>708</sup> Zie hierover: F. HAENTJENS, “Aan(- en ver)koopbeloften vallen niet onder toepassing van de informatievervalsingen opgelegd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, (noot onder Gent 25 februari 1999), *RW* 2010-11, 750-754.

vorderde, en hiertoe uiteindelijk overging tot dagvaarding, betwistte de (kandidaat-)koper (o.a.) de rechtsgeldigheid van koopovereenkomst op grond van bedrog<sup>709</sup>. Volgens de (kandidaat-)koper bestonden de listige kunstgrepen er o.a. in dat de immobiliënmakelaar de wettelijke verplichte vermeldingen<sup>710</sup>, waartegenover een strafrechtelijke sanctie staat<sup>711</sup>, niet had vermeld in de aankoopbelofte. Het hof wees de vordering tot nietigverklaring op grond van bedrog echter af. Het loutere feit dat in de "aankoopbelofte" de stedenbouwkundige bestemming van het te koop gestelde onroerend goed niet werd vermeld, is niet als kunstgreep te aanzien, om de eenvoudige reden dat een "aankoopbelofte" géén onderhandse koopakte uitmaakt en de verplichting van (oud) artikel 141 Decreet ruimtelijke ordening 1999 hierop aldus niet van toepassing is, aldus het hof. Het aanzien van de "aankoopbelofte" als een koopovereenkomst betreft enkel het negotium, niet het instrumentum. De niet-vermelding van de stedenbouwkundige bestemming noch van het voorhanden zijn van een stedenbouwkundige vergunning in de aankoopbelofte is zodoende strafrechtelijk gesanctioneerd. Het hof concludeerde dat de verkoper aldus geen strafrechtelijke inbreuk kon verweten worden, laat staan dat zij deze inbreuk met opzet had gepleegd teneinde de kandidaat-koper te misleiden.

Het belang van dit arrest is echter ruimer dan de vraag of aankoopbeloften onder het toepassingsgebied artikel 5.2.5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vallen<sup>712</sup>. Hoewel dit arrest, gelet op het voorwerp van het geschil, enkel verwijst naar artikel 5.2.5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>713</sup>, is het arrest eveneens van belang voor de informatieverplichtingen rustend op instrumenterende ambtenaren<sup>714</sup> (alsook n.a.v. vastgoedpubliciteit<sup>715</sup>). Aankoopbeloften worden immers evenmin vermeld bij de rechtshandelingen die onder het materiële toepassingsgebied ervan vallen. Evenmin vallen aankoopbeloften onder de formuleringen “(...) en elke andere akte van een eigendomsoverdracht ten bezwarende titel (...)”<sup>716</sup> gezien de eigendom slechts overgaat bij het tot stand komen van de koopverkoopovereenkomst. Daarnaast is het arrest, hoewel het enkel betrekking heeft op de aankoopbelofte, eveneens van belang voor de «verkoopbelofte»<sup>717</sup>. Net zoals een aankoopbelofte is ook een verkoopbelofte een éézijdige contractsbelofte zodat hier eveneens mag aangenomen worden dat verkoopbeloften niet onder het materiaal toepassingsgebied van de informatieverplichtingen vallen<sup>718</sup>.

---

<sup>709</sup> Artikel 1116 BW.

<sup>710</sup> Cfr. artikel 5.2.5 Vlaamse codex RO.

<sup>711</sup> Cfr. artikel 6.1.1, lid 1, 4° Vlaamse codex RO.

<sup>712</sup> F. HAENTJENS, "Aan(- en ver)koopbeloften vallen niet onder toepassing van de informatieverplichtingen opgelegd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening", (noot onder Gent 25 februari 1999), *RW* 2010-11, p. 753, nr. 12.

<sup>713</sup> Oud artikel. 141 DRO 1999.

<sup>714</sup> Artikel 5.2.1 Vlaamse codex RO.

<sup>715</sup> Artikel 5.2.6 Vlaamse codex RO.

<sup>716</sup> Artikel 5.2.1 Vlaamse codex RO.

<sup>717</sup> F. HAENTJENS, "Aan(- en ver)koopbeloften vallen niet onder toepassing van de informatieverplichtingen opgelegd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening", (noot onder Gent 25 februari 1999), *RW* 2010-11, p. 753, nr. 12.

<sup>718</sup> vgl. S. SNAET, "Het recht van voorkoop en de regels inzake informatieververschaffing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening", *Notarius* 2000, 47; S. SNAET, B. VAN OPSTAL, "Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieververschaffing en het recht van voorkoop", *T. Not.* 2000, 343; G.

151. Bepaalde rechtsleer<sup>719</sup> heeft echter kritiek geuit op deze rechtspraak. Zij verwijt deze rechtspraak een formalistische interpretatie van de informatieverplichtingen, hetgeen zij niet wenselijk acht omdat op die manier elke bescherming aan de koper wordt ontnomen. De verplichte vermeldingen in de onderhandse koopakte voorgeschreven door artikel 5.2.5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening betreffen immers op straffe van nietigheid voorgeschreven vormvereisten die de wil van de partijen beogen te beschermen en beogen te voorkomen dat verbintenissen lichtzinnig worden aangegaan. Men mag niet via een omweg bereiken wat de wet verbiedt.

Een arrest van het hof van beroep te Antwerpen van 14 oktober 2013<sup>720</sup> sluit zich bij deze rechtsleer aan. In de feiten die tot dit arrest aanleiding gaven, hadden de partijen een onderhandse verkoop- en aankoopbelofte<sup>721</sup> met betrekking tot een dakappartement gesloten. Diezelfde overeenkomst bepaalde daarbij uitdrukkelijk dat, na het lichten van de optie, de verkoop pas zou tot stand komen door en op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte<sup>722</sup>. Nadat de kandidaat-verkoper te kennen had gegeven op de aankoopbelofte van koper te willen ingaan, weigerde de kandidaat-koper zijn medewerking te verlenen aan het verlijden van de notariële akte. Daaropvolgend dagvaardde de kandidaat-verkoper de kandidaat-koper met het oog op ontbinding van de overeenkomst en veroordeling van de kandidaat-koper tot betaling van een schadevergoeding. De kandidaat-koper wierp echter de nietigheid op van de onderhandse verkoop- en aankoopbelofte en/of de daarop volgende verkoopovereenkomst welke, ingevolge het lichten van de optie, was tot stand gekomen. Het hof van beroep te Antwerpen volgde het standpunt van de kandidaat-koper en verklaarde de verkoopovereenkomst nietig wegens schending van (oud) artikel 141 Decreet ruimtelijke ordening 1999, dat volgens het hof van beroep van openbare orde, minstens van dwingend recht, is. Het hof van beroep volgt daarbij een redenering in twee stappen. *Vooreerst* oordeelt het hof dat ingevolge het lichten van de optie door de verkoper de verkoopovereenkomst, overeenkomstig de voorwaarden neergelegd in de onderhandse verkoop- en aankoopbelofte, principieel tot stand was gekomen. Het beding, op grond waarvan vervolgens werd overeengekomen dat de verkoop zelf pas

---

VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 179, nr. 247; J. BAEL, "Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris", in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 592, nr. 860; F. HAENTJENS, "Aan(- en ver)koopbeloften vallen niet onder toepassing van de informatieverplichtingen opgelegd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening", (noot onder Gent 25 februari 1999), *RW* 2010-11, 750-754.

<sup>719</sup> L. VOET en A. KEIRSE, "Hoe de koop van een woning te reguleren: zeker weten?!", *TPR* 2011-2, p. 237, voetnoot 136.

<sup>720</sup> Antwerpen 14 oktober 2013, inzake 2011/AR/2386, [www.cass.be](http://www.cass.be). Dit arrest zal gepubliceerd worden in *T. Not.*, met noot A. VAN OEVELEN, "Staat de rechtsgeldigheid van opeenvolgende wederzijdse verkoop- en aankoopbelofte op de helling?".

<sup>721</sup> Het betrof de zgn. opeenvolgende wederzijdse verkoop- en aankoopbelofte (zie daarover: H. DE DECKER, "De problematiek van ontbinding en nietigheid van verkoopovereenkomsten m.b.t. vastgoed en de wederzijdse gekruiste opties als valabel alternatief voor dergelijke verkoopovereenkomsten", *Not.Fisc.M.* 2008, 285-304).

<sup>722</sup> Het zgn. «subjectief plechtig contract» (zie daarover uitvoerig: H. DE DECKER, "De 'subjectieve' plechtige rechtshandeling: onbekend maakt onbemind", in J. BAEL, H. BOCKEN, S. DE VOS, C. ENGELS, P. VANDENBERGHE en A. WYLLEMAN (eds.), *Liber Amicorum Christian De Wulf*, Brugge, Die Keure 2003, p. 439-448).

tot stand komen door en op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte, kon daaraan geen afbreuk doen. Dergelijk beding is volgens het hof van beroep strijdig met (oud) artikel 141 Decreet ruimtelijke ordening 1999 en dus nietig. Zulke clausule heeft volgens het hof van beroep tot doel, minstens tot gevolg, dat degene die de verbintenis aangaat een onroerend goed te kopen de bescherming, die de wetgever op dwingende wijze heeft voorgeschreven, wordt ontnomen. De kandidaat-koper verbindt zich immers onmiddellijk en onherroepelijk terwijl tegelijkertijd bedongen wordt dat de door (oud) artikel 141 Decreet ruimtelijke ordening 1999 verplichte vermeldingen pas later moeten worden voorzien. *Vervolgens* stelt het hof vast dat, op het ogenblik dat de verkoopovereenkomst was tot stand gekomen ingevolge het lichten van de optie, niet voldaan was aan de bepaling van (oud) artikel 141 Decreet ruimtelijke ordening 1999. De stedenbouwkundige vermeldingen, bedoeld in (oud) artikel 141 Decreet ruimtelijke ordening 1999, ontbraken in de onderhandse koop- en verkoopbelofte en uit niets bleek dat naar aanleiding van het totstandkomen van de verkoopovereenkomst de verplichtingen, voorgeschreven door (oud) artikel 141 Decreet ruimtelijke ordening 1999, werden nageleefd. Op grond daarvan besluit het hof tot de nietigheid van de verkoopovereenkomst.

**152.** Elders<sup>723</sup> heb ik de stelling verdedigd dat het standpunt van het hof van beroep te Gent<sup>724</sup> en van de meerderheid in de rechtsleer *de lege lata* kan onderscheven worden. Allereerst zijn aan- en verkoopbeloften juridisch te onderscheiden van de (daaropvolgende) verkoopovereenkomst. Zowel de aan- als verkoopbelofte houden slechts een verbintenis in om iets te doen. Voor het uitoefenen van de aankoopoptie verleent de verkoopbelofte aan de begunstigde geen enkel recht op de beloofde zaak zelf. De verkoopovereenkomst zelf komt pas tot stand op het ogenblik dat de aankoop- of verkoopoptie worden gelicht<sup>725</sup>. Vervolgens moeten de informatieverplichtingen, zowel op grond van artikel 5.2.1 als 5.2.5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, slechts nageleefd worden in onderhandse *akten* houdende verkoop van een onroerend goed. De hiervoor besproken rechtspraak van het hof van beroep te Antwerpen kan m.i. om die reden niet onderschreven wordt nu daarin enerzijds het *negotium* en anderzijds het *instrumentum* verward worden. Op grond van de artikelen 5.2.1. en 5.2.5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moeten de informatieverplichtingen (pas) nageleefd worden in de akte, het *instrumentum*. Aan- en verkoopbeloften vallen m.i. derhalve niet onder het materiële toepassingsgebied van de informatieverplichtingen<sup>726</sup>.

---

<sup>723</sup> F. HAENTJENS, "Aan(- en ver)koopbeloften vallen niet onder toepassing van de informatieverplichtingen opgelegd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening", (noot onder Gent 25 februari 1999), *RW* 2010-11, p. 753, nr. 13.

<sup>724</sup> Gent 25 februari 2009 (12e Kamer), inzake 2007/AR/2340, *RW* 2010-11, 746, noot F. HAENTJENS, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>725</sup> H. DE DECKER, "De problematiek van ontbinding en nietigheid van verkoopovereenkomsten m.b.t. vastgoed en de wederzijdse gekruiste opties als valabel alternatief voor dergelijke verkoopovereenkomsten", *Not.Fisc.M.* 2008, p. 292, nr. 15.

<sup>726</sup> Zie artt. 5.2.1, 5.2.5 en 5.2.6 Vlaamse codex RO.

Wel moet enige voorzichtigheid aan de dag gelegd worden en moet men behoedzaam zijn voor misbruiken<sup>727</sup>. Het is immers niet uitgesloten dat partijen in werkelijkheid over de essentiële elementen (voorwerp en prijs) wilsovereenstemming hebben bereikt, en de koopverkoopovereenkomst aldus tot stand is gekomen<sup>728</sup>, maar – teneinde de informatieverplichtingen te omzeilen – een aan- of verkoopbelofte opstellen om onmiddellijk hierop volgend de optie (formeel) te lichten. In voorkomend geval kan zich een herkwalificatie opdringen van de rechtshandeling. De rechter mag en moet immers een overeenkomst herkwalificeren indien hij vaststelt dat de kwalificatie van de overeenkomst door de partijen in strijd is met de interpretatie die hij aan hun afspraken geeft op grond van zijn feitelijke vaststellingen. Hij mag en moet geen rekening houden met de kwalificatie van partijen indien die niet oprecht is<sup>729</sup>.

### ***b.3 Wederkerige contractsbeloften***

**153.** De vraag of «wederkerige contractsbeloften» onder het materieel toepassingsgebied vallen, werd tot op heden niet onderzocht in de rechtsleer.

Omtrent de inhoud van de rechtsfiguur van de «wederkerige contractsbeloften» bestaat betwisting in de rechtsleer. Bepaalde rechtsleer<sup>730</sup> omschrijft de *wederkerige contractsbelofte* als de overeenkomst waarbij beide partijen zich wederzijds verbinden om een overeenkomst te sluiten waarvan de hoofdbedingen zijn vastgesteld. De wederzijdse contractsbelofte onderscheidt zich volgens hen van de eigenlijke overeenkomst, hetzij doordat voor de totstandkoming van die overeenkomst nog bepaalde geldigheidsvereisten moeten vervuld worden, hetzij doordat de totstandkoming van de overeenkomst afhangt van het verzoek van één van de partijen om de eigenlijke overeenkomst te sluiten. In dit laatste geval verlenen partijen elkaar wederzijds een optie zodat elk der partijen de overeenkomst kan tot stand doen komen door de optie te lichten. Eens de belofte wordt aanvaard door koper of verkoper, komt de koopverkoopovereenkomst tot stand<sup>731</sup>. Andere rechtsleer<sup>732</sup> omschrijft ze evenwel als een wederkerige overeenkomst waardoor de partijen, die het eens zijn over het voorwerp en de prijs, zich onherroepelijk verbinden, de ene om te kopen en de andere om te verkopen, maar de uitvoering afhankelijk maken van de betaling van de prijs, het

---

<sup>727</sup> F. HAENTJENS, "Aan(- en ver)koopbeloften vallen niet onder toepassing van de informatieverplichtingen opgelegd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening", (noot onder Gent 25 februari 1999), *RW* 2010-11, p. 754, nr. 13.

<sup>728</sup> Artikel 1583 BW.

<sup>729</sup> W. VAN EECKHOUT, "«Gezag» in de cassatierechtspraak. Een kwestie van bewijs, interpretatie en kwalificatie", *NjW* 2005, p. 9, nr. 26.

<sup>730</sup> Die er op wijzen dat de wederzijdse contractsbelofte zelden op die wijze wordt omschreven en meestal wordt gelijkgesteld met de eigenlijke overeenkomst (R. KRUITHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, "Verbintenissenrecht. Overzicht van rechtspraak (1981-92)", *TPR* 1994-1, p. 297, nr. 87).

<sup>731</sup> H. DE DECKER, "De problematiek van ontbinding en nietigheid van verkoopovereenkomsten m.b.t. vastgoed en de wederzijdse gekruiste opties als valabel alternatief voor dergelijke verkoopovereenkomsten", *Not.Fisc.M.* 2008, p. 293, nr. 17; R. KRUITHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, "Verbintenissenrecht. Overzicht van rechtspraak (1981-92)", *TPR* 1994-1, p. 297, nr. 87.

<sup>732</sup> A. CHRISTIAENS, "Art. 1589 B.W.", in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl. 9 p..

verlijden van een authentieke akte, het bekomen van een hypotheeklening, een stedenbouwkundige vergunning of andere gebeurtenissen. Dergelijke verkoopbelofte verschilt volgens hen in niets van een definitieve koop, onverschillig of het gaat om een koop op termijn of een koop onder voorwaarde. Zij wordt volgens hen terecht bestempeld als een verkeerd gekwalificeerde koop<sup>733</sup>.

De kwalificatie van de wederkerige verkoopbelofte is (uiteraard) van belang in het licht van de decretale informatieverplichtingen. Immers, wordt de wederkerige contractsbelofte gekwalificeerd als een koop (tweede strekking), dan valt deze ontegensprekelijk onder het materieel toepassingsgebied. In het tegenovergestelde geval (eerste strekking) is zulks (*sensu strictu*) niet het geval. De oorsprong van de gelijkstelling met de koopverkoop vindt volgens de eerste strekking zijn oorzaak in artikel 1589 van het Burgerlijk Wetboek dat bepaalt dat de verkoopbelofte geldt als koop, wanneer er wederzijdse toestemming van de partijen is omtrent de zaak en omtrent de prijs. Over de draagwijdte van deze bepaling bestaat betwisting, maar het wordt niet betwist dat, in zoverre ze betrekking heeft op de wederzijdse verkoopbelofte, eigenlijk overbodig is aangezien artikel 1589 Burgerlijk Wetboek slechts herhaalt wat artikel 1583 Burgerlijk Wetboek bepaalt. Artikel 1589 Burgerlijk Wetboek heeft eigenlijk slechts een interpretatieve functie. Wanneer de partijen hun overeenkomst als “*verkoopbelofte*” benoemen maar in werkelijkheid zich verbonden hebben tot levering van de zaak en betaling van de prijs, dan hebben zij een werkelijke koopovereenkomst gesloten. Samen met de eerste strekking dient dan ook de voorkeur te worden gegeven het begrip *wederzijdse contractsbelofte* voor te behouden voor de overeenkomst waarbij de partijen elkaar wederzijds een optie verlenen<sup>734</sup>. In die laatste interpretatie (*sensu strictu*) valt de wederzijdse verkoopbelofte niet onder het materieel toepassingsgebied van de decretale informatieverplichtingen. Niettemin wordt in de rechtsleer<sup>735</sup> ook hier aangeraden de door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening opgelegde informatie<sup>736</sup> toch op te nemen bij wederzijdse verkoopbeloften. Wil men de kandidaat-koper in een zo vroeg mogelijk stadium informeren omtrent het stedenbouwkundig statuut van het onroerend goed, dan verdient het inderdaad de aanbeveling de door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorgeschreven informatieverplichtingen reeds na te leven in de wederkerige contractsbelofte. Het hiervoor besproken arrest van het hof van beroep te Antwerpen<sup>737</sup> maakt dit zelfs noodzakelijk nu het hof van beroep daarin oordeelde dat op het ogenblik dat een optie wordt gelicht, en de koopovereenkomst

---

<sup>733</sup> Artikel 1589 BW.

<sup>734</sup> H. DE DECKER, “De problematiek van ontbinding en nietigheid van koopovereenkomsten m.b.t. vastgoed en de wederzijdse gekruiste opties als valabel alternatief voor dergelijke koopovereenkomsten”, *Not.Fisc.M.* 2008, p. 292, nr. 17; R. KRUTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissenrecht. Overzicht van rechtspraak (1981-92)”, *TPR* 1994-1, p. 298, nr. 87; W. GELDHOF, “Voorcontracten en voorbereidende contracten”, in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., Titel II, Hfdst. 3, afd. 4, p. 5, nr. 11.

<sup>735</sup> S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatievervalsing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 47; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalsing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 343.

<sup>736</sup> Artikelen 5.2.1, 5.2.5 en 5.2.6 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>737</sup> Antwerpen 14 oktober 2013, inzake 2011/AR/2386, [www.cass.be](http://www.cass.be).



aldus op dat ogenblik tot stand komt, moet voldaan zijn aan de door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorgeschreven informatieverplichtingen.

## ***b.4 Vruchtgebruik***

**154.** Vervolgens rijst de vraag of de vestiging van het «vruchtgebruik» onder het materieel toepassingsgebied valt<sup>738</sup>.

In een vonnis van 11 februari 2008 oordeelde de rechtbank van eerste aanleg te Turnhout<sup>739</sup>, zonder dit evenwel expliciet vast te stellen<sup>740</sup>, dat de informatieverplichtingen rustend op de instrumenterende ambtenaar van toepassing waren op een onderhandse overeenkomst die als voorwerp had, *enerzijds* de vestiging van een vruchtgebruik en *anderzijds* de sterkmaking door de ‘koper’ van het vruchtgebruik voor de kinderen van derden die de naakte eigendom zouden aankopen. Het lijkt nochtans duidelijk dat de vestiging van het «vruchtgebruik» niet onder het materieel toepassingsgebied van de informatieverplichtingen valt. Het vruchtgebruik is het recht om van een zaak waarvan een ander de eigendom heeft, het genot te hebben zoals de eigenaar zelf, maar onder de verplichting de zaak in stand te houden<sup>741</sup>. Het vruchtgebruik valt derhalve niet onder toepassing van de begrippen verkoop, opstal of erfpacht. Evenmin is het vruchtgebruik te kwalificeren onder het begrip elke andere akte van een eigendomsoverdracht ten bezwarende titel<sup>742</sup>. Enige reden waarom de vestiging van een vruchtgebruik, in tegenstelling tot andere regelgeving, is uitgesloten uit het toepassingsgebied is niet bekend<sup>743</sup>. Zo wordt bv. in het Bodemdecreet 2006<sup>744</sup> het vestigen onder levenden van een recht van vruchtgebruik, alsmede het onder de levenden beëindigen van deze gevestigde rechten, als «overdracht van gronden» gekwalificeerd<sup>745</sup>. Ook andere (Vlaamse) regelgeving, waaronder het Monumentendecreet<sup>746</sup> <sup>747</sup>, het Landschapsdecreet<sup>748</sup> <sup>749</sup>, het

---

<sup>738</sup> Zie hierover: F. HAENTJENS, “Kritische kanttekeningen bij de informatieverplichtingen voor de instrumenterende ambtenaar in het Decreet ruimtelijke ordening 1999”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *TMR* 2009, p. 287, nr. 33.

<sup>739</sup> Rb. Turnhout 11 februari 2008, *TMR* 2009, 279, noot F. HAENTJENS, *Not.Fisc.M.* 2009, 183, noot R. VAN EESTER. Dit vonnis werd bevestigd bij arrest van 29 juni 2009 van het Hof van Beroep te Antwerpen, 1<sup>e</sup> Kamer, inzake 2008/AR/778 (zie [www.cass.be](http://www.cass.be)).

<sup>740</sup> Wellicht om reden dat de “eiser argumenteert niet specifiek op dit punt” (overweging nr. IV.B., 3<sup>e</sup> al.).

<sup>741</sup> Artikel 578 B.W; zie hierover J. HERBOTS “Vruchtgebruik”, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN, *Onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., 76 p.

<sup>742</sup> Artikel 5.2.1, §1 Vlaamse codex RO.

<sup>743</sup> F. HAENTJENS, “Kritische kanttekeningen bij de informatieverplichtingen voor de instrumenterende ambtenaar in het Decreet ruimtelijke ordening 1999”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *TMR* 2009, p. 287, nr. 33.

<sup>744</sup> Artikel 2, 18°, b) bodemdecreet 2006.

<sup>745</sup> Zie bv. P. DE SMEDT, “De sanctie van de ontijdige mededeling van een bodemattest bij de overdracht van grond”, (noot onder Brussel 27 mei 1998), *AJT* 1998-99, p. 1046, nr. 2; C. DE WULF, “Het nieuwe Bodemdecreet en de notariële praktijk”, *T. Not.* 2008, Bijzonder nummer, p. 35, nr. 73; G. VAN HOORICK, “Notarieel administratief recht: bodemsanering”, in X, *Rechtskroniek voor het notariaat. Deel 14*, Brugge, Die Keure, 2009, p. 43, nr. 30.

<sup>746</sup> Decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten, *B.S.* 22 april 1976, verkort weergegeven als «Monumentendecreet».

<sup>747</sup> De instrumenterende ambtenaar moet bij de overdracht van een zakelijk recht m.b.t. een voorlopig of definitief beschermd onroerend goed (1) in de overdrachtsakte vermelden dat het bedoelde onroerende goed is

Archeologiedecreet<sup>750 751</sup>, en het Bosdecreet<sup>752 753</sup> leggen verplichtingen op aan de instrumenterende ambtenaar op n.a.v. (o.a.) een “overdracht van een zakelijk recht”, waaronder ook het vruchtgebruik moet begrepen worden.

---

opgenomen in een ontwerp van lijst of definitief beschermd is, (2) de overdracht meedelen aan het betrokken agentschap en (3) in voorkomend geval in de overdrachtsakte vermelden dat een proces-verbaal voor de overtreding van het Monumentendecreet of zijn uitvoeringsbesluiten werd opgemaakt en/of dat op het onroerend goed, ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing, een verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren of dat de rechterlijke beslissing werd uitgevoerd. (artt. 5, 6 en 11, §6 Monumentendecreet; zie hierover: G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 293, nr. 413). Deze verplichting gelden enkel voor authentieke akten, niet voor onderhandse akten (G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 293, nr. 413).

<sup>748</sup> Decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg, *B.S.* 21 mei 1996, verkort weergegeven als «Landschapsdecreet».

<sup>749</sup> De instrumenterende ambtenaar moet bij de overdracht of toewijzing van een zakelijk recht (of persoonlijk recht) met betrekking tot een onroerend goed gelegen in een voorlopig of definitief beschermd landschap drie verplichtingen nakomen: (1) in de overdrachts- of toewijzingsakte moet vermeld worden dat het bedoelde onroerend goed binnen een voorlopige of definitief beschermd landschap ligt, (2) in de overdrachts- of toewijzingsakte moeten alle maatregelen en richtlijnen die door het Landschapsdecreet worden opgelegd met het oog op de instandhouding en het onderhoud van landschappen, met inbegrip van de erfdienstbaarheden van openbaar nut en van de beperkingen op de uitoefening van de eigendoms- en gebruiksrechten die van toepassing zijn op het onroerend goed, vermeld worden en (3) de overdracht meedelen aan het betrokken agentschap (artt. 7, §5 en 11, §4 Landschapsdecreet; zie hierover: G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 332-333, nr. 479). Ook hier wordt aangenomen dat de verplichtingen enkel gelden bij authentieke akten (G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 333, nr. 478).

<sup>750</sup> Decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium, *B.S.* 15 september 1993, verkort weergegeven als «Archeologiedecreet».

<sup>751</sup> De instrumenterende ambtenaar moet bij de overdracht van een zakelijk recht met betrekking tot een voorlopig of definitief onroerend drie verplichtingen nakomen: (1) in de overdrachtsakte vermelden dat het bedoelde onroerend goed is opgenomen op een ontwerp van lijst of definitief beschermd is als archeologisch goed, (2) in de overdrachtsakte vermelden welke de algemene en bijzondere beschermingsvoorschriften zijn en (3) de overdracht meedelen aan het betrokken agentschap (art. 28 Archeologiedecreet; zie hierover: G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 350, nr. 510). Ook hier wordt aangenomen dat de verplichtingen enkel gelden bij authentieke akten (G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 350, nr. 510).

<sup>752</sup> Bosdecreet van 13 juni 1990, *B.S.* 28 september 1990, verkort weergegeven als «Bosdecreet».

<sup>753</sup> Bij een overdracht of verdeling van onroerende goederen waarop het Bosdecreet van toepassing is, brengt de overdrager of verdeler de verwerver vóór het sluiten van de overeenkomst op de hoogte van de verplichtingen die op dat goed rusten krachtens het Bosdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten (art. 91, §2, lid 1 Bosdecreet).

De instrumenterende ambtenaar die een akte verlijdt van overdrachten of verdelingen heeft drie verplichtingen: (1) in de akte in een aparte rubriek “Bosdecreet” neemt hij de verklaring op van de overdrager of verdeler dat hij zijn informatieplicht heeft nageleefd en, in voorkomend geval, de nodige stukken heeft overgedragen (art. 91, §3, lid 1 Bosdecreet), (2) de inhoud van deze verplichtingen worden in de akte opgenomen en (3) de instrumenterende ambtenaar deelt binnen zestig dagen na de ondertekening van de akte de wijziging in het beheer van het bos mee aan het Agentschap met een attest waarin de identiteit van de oorspronkelijke en de nieuwe bosbeheerder en de omschrijving van het betreffende onroerend goed worden opgenomen (art. 91 Bosdecreet). De partij die haar informatieplicht niet nakomt blijft gehouden tot haar verplichtingen die voortvloeien uit dit decreet en zijn uitvoeringsbesluiten. Deze niet-tegenstelbaarheid kan niet worden ingeroepen indien voor het verlijden van de akte van overdrachten of verdelingen, de verwerver op de hoogte is gebracht van de verplichtingen die op het goed rusten krachtens dit decreet en zijn uitvoeringsbesluiten (art. 91, §5 Bosdecreet) (G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 449-450, nr. 658-660; zie hierover uitvoeriger: G. VAN HOORICK, “Een minder bekende wetgeving met betrekking tot het buitengebied: het Bosdecreet”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 19*, Brugge, Die Keure, 2011, 47-76).



155. Het verdient m.i. nochtans de aanbeveling de vestiging van een vruchtgebruik *de lege feranda* onder het materiële toepassingsgebied van de informatieverplichtingen te laten ressorteren. De vruchtgebruiker heeft daar om verschillende reden belang bij.

De vruchtgebruiker heeft o.m. de verplichting de in vruchtgebruik gegeven zaak in stand te houden<sup>754</sup>, rekening houdende met de bestaande door de eigenaar gegeven bestemming<sup>755</sup>. Het feit dat hij oog moet hebben voor de door de eigenaar gegeven bestemming belet niet dat hij de verplichting heeft de zaak te beheren. In dat verband wordt aangenomen dat de vruchtgebruiker het recht heeft op de grond die hij in vruchtgebruik heeft constructies mag oprichten, voor zover dit verenigbaar is met de bestemming van de grond en het beheer als een goed huisvader, hetgeen een feitenkwestie is<sup>756</sup>. Door bijvoorbeeld van twee woningen één pand te maken, schendt de vruchtgebruiker niet noodzakelijk de bestemming, zoals hij ook niet noodzakelijk de bestemming schendt door één woonhuis in twee huizen op te delen<sup>757</sup>. De vruchtgebruiker heeft er aldus om die reden belang bij om n.a.v. de vestiging van het vruchtgebruik geïnformeerd te worden omtrent de meest recente stedenbouwkundige bestemming<sup>758</sup>, omtrent de vraag of er voor het onroerend goed een verkavelingsvergunning van toepassing is<sup>759</sup> en om hem n.a.v. de vestiging van het vruchtgebruik een stedenbouwkundig uittreksel te overhandigen<sup>760</sup>.

De verplichting in hoofde van de vruchtgebruiker om de in vruchtgebruik gegeven zaak in stand te houden, gaat vervolgens niet zover dat een onroerend goed, opgericht zonder stedenbouwkundige vergunning, door de vruchtgebruiker mag in stand gehouden worden. Bij arrest van 21 februari 2006 oordeelde het Hof van Cassatie<sup>761</sup> immers dat de vruchtgebruiker, ongeacht de beperkingen die hij ondergaat in de uitoefening van zijn zakelijk recht doordat hij over de illegale werken niet kan beschikken, krachtens zijn recht zeggenschap<sup>762</sup> heeft over de zaak en het nodige moet doen om aan de illegale toestand een einde te stellen of te doen stellen. In de feiten die tot dit arrest aanleiding gaven, was bij een stacaravan een bijgebouw, terras en schuilplaats opgericht zonder de daartoe vereiste stedenbouwkundige vergunning. De weduwe van de oprichter, die hierover het vruchtgebruik had verworven, werd vervolgd voor de instandhouding van de onvergunde werken. Het hof van beroep te Antwerpen sprak haar echter vrij op grond van de overweging dat de vruchtgebruiker wegens zijn verplichting om het goed, waarvan hij enkel het genot heeft, in stand te

---

<sup>754</sup> Artikel 578 Burgerlijk Wetboek.

<sup>755</sup> De vruchtgebruiker heeft, net als de huurder, niet het recht eigenmachtig de bestemming van het onroerend goed te wijzigen (Cass. 27 september 1957, *Pas.* 1958, I, 58).

<sup>756</sup> Zie J. KOKLENBERGH, V. SAGAERT, T. VAN SYNAY en R. JANSEN, “Zakenrecht. Overzicht van rechtspraak (2000-2008)”, *TPR* 2009-1, p. 1504-1505, nr. 416.

<sup>757</sup> Cass. 27 januari 1887, *Pas.* 1887, I, 56.

<sup>758</sup> Cfr. artikel 5.2.1, § 1, lid 1, 2° Vlaamse codex RO.

<sup>759</sup> Cfr. artikel 5.2.1, § 1, lid 1, 5° Vlaamse codex RO.

<sup>760</sup> Cfr. artikel 5.2.1, § 1, lid 2 Vlaamse codex RO.

<sup>761</sup> Cass. 21 februari 2006, *T. Strafr.* 2006, 210, noot, *T.B.P.* 2007, 442, *Amén.* 2007, 32, *Huur* 2006, 146, *Pas.* 2006, 414, *RABG* 2006, 951, noot B. MEGANCK, *T. Not.* 2007, 294, noot M. MUYLLE

<sup>762</sup> Het misdrijf van instandhouding – voor zover nog strafbaar – bestaat in het schuldig verzuim om aan het bestaan van wederrechtelijk uitgevoerde werken een einde te maken (zie daarover verder Deel III van dit doctoraatsonderzoek, randnr. 657-658).

houden, geen einde kan stellen aan de onwettige toestand, en hij daartoe geen enkele verplichting heeft. Uit het arrest van het Hof van Cassatie van 21 februari 2006, dat de vrijspraak vernietigde, volgt echter dat de op de vruchtgebruiker rustende verplichting tot *instandhouding*<sup>763</sup> geen rechtvaardigingsgrond inhoudt voor de *instandhouding*<sup>764</sup> van illegale bouwwerken<sup>765</sup> en de (strafrechtelijk gesanctioneerde<sup>766</sup>) verplichting om een einde te stellen aan de wederrechtelijk instandhouding van een illegaal bouwwerk aldus primeert op de (burgerrechtelijke) verplichting de in vruchtgebruik gegeven zaak in stand te houden<sup>767</sup>. De vruchtgebruiker heeft er derhalve om voormelde redenen belang bij n.a.v. de vestiging van het vruchtgebruik om geïnformeerd te worden omtrent de al dan voor het in vruchtgebruik gegeven onroerende verleende stedenbouwkundige vergunning<sup>768</sup> en omtrent gebeurlijke bouw misdrijven<sup>769</sup> waarmee het in vruchtgebruik gegeven onroerend goed kan behept zijn.

## ***b.5 Sterkmaking***

**156.** In een vonnis van 11 februari 2008 oordeelde de rechtbank van eerste aanleg te Turnhout<sup>770</sup>, zonder dit evenwel expliciet vast te stellen<sup>771</sup>, dat de informatieverplichtingen rustend op de instrumenterende ambtenaar van toepassing waren op een onderhandse overeenkomst die als voorwerp had, *enerzijds* de vestiging van een vruchtgebruik en *anderzijds* de sterkmaking door de ‘koper’ van het vruchtgebruik voor de kinderen van derden die de naakte eigendom zouden aankopen. Elders<sup>772</sup> heb ik reeds uitvoerig onderzocht of de «sterkmakingsovereenkomst», waarbij de sterkmaker zich sterk maakt dat een derde een onroerend goed zal aankopen, onder het materiële toepassingsgebied van de informatieverplichtingen valt.

---

<sup>763</sup> Artikel 578 Burgerlijk Wetboek.

<sup>764</sup> Artikel 6.1.1 Vlaamse codex RO.

<sup>765</sup> B. MEGANCK, “Zeggenschap over de zaak brengt verplichting tot herstel mee”, (noot bij Cass. 21 februari 2006), *RABG* 2006, p. 954, nr. 3.

J. KOKLENBERGH, V. SAGAERT, T. VAN SYNAY en R. JANSEN, “Zakenrecht. Overzicht van rechtspraak (2000-2008)”, *TPR* 2009-1, p. 1508, nr. 416.

<sup>766</sup> Zie daarover Deel III van dit doctoraatsonderzoek, randnr. 657.

<sup>767</sup> Aldus geeft het Hof van Cassatie prioriteit aan de strafwet, die van openbare orde is (M. MUYLE, “De vruchtgebruiker en het misdrijf van instandhouding”, (noot bij Cass. 21 februari 2006), *T. Not.* 2007, p. 273, nrs. 4-5).

<sup>768</sup> Cfr. artikel 5.2.1, § 1, lid 1, 1° Vlaamse codex RO.

<sup>769</sup> Cfr. artikel 5.2.1, § 1, lid 1, 3° Vlaamse codex RO.

<sup>770</sup> Rb. Turnhout 11 februari 2008, *TMR* 2009, 279, noot F. HAENTJENS, *Not.Fisc.M.* 2009, 183, noot R. VAN EESTER. Dit vonnis werd bevestigd bij arrest van 29 juni 2009 van het Hof van Beroep te Antwerpen, 1<sup>e</sup> Kamer, inzake 2008/AR/778 (zie [www.cass.be](http://www.cass.be)).

<sup>771</sup> Wellicht om reden dat de “eiser argumenteert niet specifiek op dit punt” (nr. IV.B., 3<sup>e</sup> al.).

<sup>772</sup> Zie hierover: F. HAENTJENS, “Kritische kanttekeningen bij de informatieverplichtingen voor de instrumenterende ambtenaar in het Decreet ruimtelijke ordening 1999”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *TMR* 2009, p. 287-288, nr. 34.

157. «Sterkmaking»<sup>773</sup> is een overeenkomst op grond waarvan een persoon (de sterkmaker) zich t.o.v. de begunstigde persoonlijk verbindt tot een specifieke resultaatsverbintenis om iets te doen, m.n. een derde (op min of meer afzienbare tijd) te overtuigen om zich te verbinden tot het verrichten van een materiële handeling of tot het sluiten of uitvoeren van een nog te stellen rechtshandeling of tot het bekrachtigen van een rechtshandeling die reeds zonder bevoegdheid in naam en voor rekening van de derde werd gesteld. Bij het uitblijven van het beloofde resultaat, is de sterkmaker (behoudens conventionele of wettelijke uitzondering) niet persoonlijk gebonden door de beloofde verbintenis, maar wel tot de betaling van een schadevergoeding<sup>774 775</sup>.

Sterkmaking is een juridische en persoonlijke verbintenis om *iets te doen*<sup>776</sup>. Zij heeft tot voorwerp de derde te overtuigen om de beloofde verbintenis aan te gaan. Sterkmaking kan betrekking hebben op elk feit dat het voorwerp kan uitmaken van een overeenkomst<sup>777</sup>, materiële handelingen, inbetalinggevingen, verbintenissen om iets te geven of iets te doen. De sterkmakingsovereenkomst kan evenwel op zich nooit translatieve werking hebben: alleen de bekrachtiging door de derde kan resulteren in de overdracht van een zakelijk recht<sup>778</sup>. Sterkmaking is een resultaatsverbintenis<sup>779</sup>. Indien deze verbintenis niet in natura kan worden nagekomen, wordt deze in beginsel omgezet in een verbintenis tot het betalen van een schadevergoeding<sup>780 781</sup>. De sterkmaker is derhalve in principe niet gehouden om de beloofde verbintenis om iets te geven of te

---

<sup>773</sup> Zie hierover uitvoerig: B. TILLEMANN, “Volmacht en sterkmaking bij oprichting van vennootschappen”, *Not. Fisc. M.* 2004, p. 104-128, nr. 29-124.

<sup>774</sup> B. TILLEMANN, “Volmacht en sterkmaking bij oprichting van vennootschappen”, *Not. Fisc. M.* 2004, p. 104-105, nrs. 31-33; H. DE DECKER en C. DE WULF, “Enkele bijzondere, voor het notariaat van belang zijnde rechtsfiguren uit het verbintenissenrecht”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.b, 2005, Mechelen, Kluwer, p. 35, nr. 69.

<sup>775</sup> De wettelijke basis is terug te vinden in artikel 1120 B.W.: “*Niettemin kan men zich sterk maken voor een derde, door te beloven dat deze iets doen zal; behoudens schadevergoeding ten laste van hem die zich heeft sterk gemaakt of die beloofd heeft de verbintenis te zullen doen bekrachtigen, indien de derde weigert ze na te komen*”.

<sup>776</sup> Vred. Antwerpen 7 november 1984, RW 1986-87, 2323, *Rec. gén. enr. not.* 1988, 414; B. TILLEMANN, “Volmacht en sterkmaking bij oprichting van vennootschappen”, *Not. Fisc. M.* 2004, p. 104, nr. 29; H. DE DECKER en C. DE WULF, “Enkele bijzondere, voor het notariaat van belang zijnde rechtsfiguren uit het verbintenissenrecht”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.b, 2005, Mechelen, Kluwer, p. 35, nr. 69.

<sup>777</sup> Rb. Brugge 17 april 1987, *T. Not.* 1990, 281; H. DE DECKER en C. DE WULF, “Enkele bijzondere, voor het notariaat van belang zijnde rechtsfiguren uit het verbintenissenrecht”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.b, 2005, Mechelen, Kluwer, p. 36, nr. 71.

<sup>778</sup> B. TILLEMANN, “Volmacht en sterkmaking bij oprichting van vennootschappen”, *Not. Fisc. M.* 2004, p. 108, nr. 40.

<sup>779</sup> Brussel 24 maart 2006, *Res. Jur. Imm.* 2006, 193; B. TILLEMANN, “Volmacht en sterkmaking bij oprichting van vennootschappen”, *Not. Fisc. M.* 2004, p. 107, nr. 37; H. DE DECKER en C. DE WULF, “Enkele bijzondere, voor het notariaat van belang zijnde rechtsfiguren uit het verbintenissenrecht”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.b, 2005, Mechelen, Kluwer, p. 35, nr. 69.

<sup>780</sup> Artikel 1142 B.W.; zie ook artikel 1022 B.W.: “(...) behoudens schadevergoeding ten laste van hem die zich heeft sterk gemaakt of die beloofd heeft de verbintenis te zullen doen bekrachtigen, indien de derde weigert ze na te komen”; Vred. Antwerpen 7 november 1984, RW 1986-87, 2323, *Rec. gén. enr. not.* 1988, 414.

<sup>781</sup> De schadevergoeding bestaat uit de vergoeding van de schade die het gevolg is van het uitblijven van de niet-bekrachtiging en niet ter vergoeding van de schade die resulteert uit de niet uitvoering van de overeenkomst die zou ontstaan zijn na de bekrachtiging (B. TILLEMANN, “Volmacht en sterkmaking bij oprichting van vennootschappen”, *Not. Fisc. M.* 2004, p. 105-106, nr. 33).

doen persoonlijk uit te voeren, indien het beloofde resultaat niet wordt bereikt<sup>782</sup>. De (goede) uitvoering van de verbintenis waartoe de derde zich verbonden heeft of die de derde bekrachtigd heeft, wordt daarentegen in beginsel niet gegarandeerd<sup>783</sup>. Immers, de sterkmaker belooft enkel dat de derde een verbintenis zal aangaan, niet dat de derde de aangegane verbintenis zal uitvoeren of respecteren. Van zodra de derde zich verbonden heeft tot het beloofde, is de sterkmaker bevrijd<sup>784</sup>. Toegepast op de koopverkoop houdt zulks in dat wanneer een persoon zich sterk maakt dat hij en twee andere personen een goed zullen kopen, komt bij gebreke van toestemming van deze laatsten bijgevolg geen koopovereenkomst tot stand, vermits de sterkmaker niet verplicht kan worden de voor de derde bedoelde verbintenis voor eigen rekening te nemen, bij gebreke van bekrachtiging door de derde<sup>785</sup>.

Bekrachtiging door de derde na sterkmaking is *geen* constitutief bestanddeel van de overeenkomst van sterkmaking en is enkel vereist wanneer de belover zich sterk gemaakt heeft voor een derde, door reeds (zonder bevoegdheid) in zijn naam een rechtshandeling te stellen. Zij geldt niet bij een sterkmaking voor een toekomstige door een derde te stellen handeling en is evenmin vereist bij een sterkmaking voor een materiële handeling door een derde<sup>786</sup>. De bekrachtiging werkt retroactief tot de dag van het sluiten van de sterkmakingsovereenkomst<sup>787</sup>.

**158.** Uit voormelde volgt dat de informatieverplichtingen principieel niet van toepassing zijn op een sterkmakingsovereenkomst. De sterkmakingsovereenkomst houdt immers op zich geen koopverkoopovereenkomst noch een eigendomsoverdracht ten bezwarende titel in. Het tegenovergestelde oordelen zou een verwarring inhouden tussen de sterkmakingsovereenkomst, waarbij men zich sterk maakt dat een derde een zaak *zal* (ver)kopen, en de koopverkoopovereenkomst

---

<sup>782</sup> B. TILLEMANN, "Volmacht en sterkmaking bij oprichting van vennootschappen", *Not. Fisc. M.* 2004, p. 105, nr. 33; H. DE DECKER en C. DE WULF, "Enkele bijzondere, voor het notariaat van belang zijnde rechtsfiguren uit het verbintenissenrecht", in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.b, 2005, Mechelen, Kluwer, p. 37, nr. 72.

<sup>783</sup> Gent 14 november 1930, *Pas.* 1930, II, 52; Rb. Gent 1 juni 1965, *RW* 1965-66, 1212; Vred. Antwerpen 7 november 1984, *RW* 1986-87, 2323, *Rec. gén. enr. not.* 1988, 414; Vred. Etterbeek 29 december 1987, *T. Vred.* 1988, 120; H. DE DECKER en C. DE WULF, "Enkele bijzondere, voor het notariaat van belang zijnde rechtsfiguren uit het verbintenissenrecht", in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.b, 2005, Mechelen, Kluwer, p. 37, nr. 72.

<sup>784</sup> B. TILLEMANN, "Volmacht en sterkmaking bij oprichting van vennootschappen", *Not. Fisc. M.* 2004, p. 113, nr. 61.

<sup>785</sup> Zie Brussel 8 december 1976, *Pas.* 1968, II, 100 aangehaald in B. TILLEMANN, "Volmacht en sterkmaking bij oprichting van vennootschappen", *Not. Fisc. M.* 2004, p. 106, nr. 33; H. DE DECKER en C. DE WULF, "Enkele bijzondere, voor het notariaat van belang zijnde rechtsfiguren uit het verbintenissenrecht", in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.b, 2005, Mechelen, Kluwer, p. 37, nr. 72.

<sup>786</sup> B. TILLEMANN, "Volmacht en sterkmaking bij oprichting van vennootschappen", *Not. Fisc. M.* 2004, p. 119, nr. 85.

<sup>787</sup> Antwerpen 14 februari 2005, *T.B.B.R.* 2007, 390; Gent 10 maart 2008, *DAOR* 2008, 221, noot F. PARREIN; Rb. Dendermonde 3 april 1948, *Pas.* 1948, III, 67; B. TILLEMANN, "Volmacht en sterkmaking bij oprichting van vennootschappen", *Not. Fisc. M.* 2004, p. 124, nr. 106; H. DE DECKER en C. DE WULF, "Enkele bijzondere, voor het notariaat van belang zijnde rechtsfiguren uit het verbintenissenrecht", in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.b, 2005, Mechelen, Kluwer, p. 37, nr. 72.

hierop volgend waarbij de derde de zaak effectief (ver)koopt<sup>788</sup>. Anders is de situatie waarbij de sterkmaker de rechtshandeling – m.n. de koopverkoop – reeds stelt (zonder bevoegdheid) in naam van de derde en zich hierbij sterk maakt dat deze derde de koopverkoop zal bekrachtigen<sup>789</sup>. In dergelijk geval heeft de sterkmaker de rechtshandeling reeds gesteld en is enkel nog bekrachtiging door de derde vereist; bekrachtigt de derde de rechtshandeling dan wordt hij geacht verbonden te zijn met terugwerkende kracht vanaf het sluiten van de sterkmakingsovereenkomst. In dergelijk geval moet m.i. wel aan de informatieverplichtingen voldaan zijn aangezien (1) de rechtshandeling (weliswaar zonder bevoegdheid) reeds is gesteld en (2) de bekrachtiging terugwerkende kracht heeft. De toepasselijkheid van de informatieverplichtingen is derhalve afhankelijk van de draagwijdte van de sterkmakingsovereenkomst<sup>790</sup>.

## ***b.6 Verdelingen***

**159.** Een «akte van verdeling» valt niet onder het toepassingsgebied van artikel 5.2.1, §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Een akte van verdeling is immers niet eigendomsoverdragend<sup>791</sup>. Dit is het gevolg van het *declaratief karakter* van de verdeling<sup>792 793</sup>. De deelgenoot aan wie het eigendom wordt toebedeeld, wordt immers geacht het goed verkregen te hebben van de decujus. De verdeling moet aldus ontleed worden als een declaratieve akte: elke erfgenaam verkrijgt zijn privaat eigendom, door de erkenning door allen, dat de goederen in zijn kavel geplaatst het voorwerp uitmaken van zijn erfrecht. Er is geen sprake van ruiling van onverdeelde delen. Hetzelfde recht

<sup>788</sup> F. HAENTJENS, “Kritische kanttekeningen bij de informatieverplichtingen voor de instrumenterende ambtenaar in het Decreet ruimtelijke ordening 1999”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *TMR* 2009, p. 288, nr. 34.

<sup>789</sup> Zie hierover: B. TILLEMANS, “Volmacht en sterkmaking bij oprichting van vennootschappen”, *Not. Fisc. M.* 2004, p. 111, nrs. 48-51.

<sup>790</sup> F. HAENTJENS, “Kritische kanttekeningen bij de informatieverplichtingen voor de instrumenterende ambtenaar in het Decreet ruimtelijke ordening 1999”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *TMR* 2009, p. 288, nr. 34.

<sup>791</sup> B. VAN OPSTAL, “Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, in HUBEAU, B. (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 430, nr. 30; D. RYCKBOST, “De weerslag van het Vlaams Bodemsaneringsdecreet op het contractenrecht”, in X, *Overeenkomstenrecht. XXVste Postuniversitaire Cyclus Willy Delva 1999-2000*, Antwerpen, Kluwer, 2000, nr. 9.

<sup>792</sup> Artikel 883 B.W.: “*ieder medeërfgenaar wordt geacht alleen en onmiddellijk te zijn opgevolgd in alle goederen die in zijn kavel zijn begrepen of die hem bij veiling ten deel zijn gevallen, en nooit de eigendom van de andere goederen van de nalatenschap te hebben gehad*”.

Zie hierover uitgebreid: C. SLUYTS, “Artikel 883 BW”, in M. COENE, J. DU MONGH, N. GEELHAND, *Erfenissen, schenkingen en testamenten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 18 p. Zie ook: W. PINTENS, B. VAN DER MEERSCH en K. VAN WINCKELEN, *Inleiding tot het familiaal vermogensrecht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2002, p. 874-876, nrs. 1965-1967; M. PUELINCKX-COENE, J. VERSTRAETE, N. GEELHAND en I. VERHAERT, “Erfenissen. Overzicht van rechtspraak (1996-2004)”, *TPR* 2005-2, 629-634.

<sup>793</sup> S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalsing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 343; B. VAN OPSTAL, “Informatievervalsing: afbakening van de notariële taak”, in HUBEAU, B. (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 430, nr. 30; zie hierover uitgebreid: C. SLUYTS, “Art. 883 B.W.”, in M. COENE, W. PINTENS en A. VASTERSAVENDTS, *Erfenissen, schenkingen en testamenten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, ???.

behoort toe aan de erfgenaam voor en na de verdeling: zijn privaatief recht bestaat vanaf het overlijden, maar ‘declareert’ zich door de verdeling die er het voorwerp van bepaalt, vandaar de uitdrukking ‘declaratief karakter’ van de verdeling<sup>794</sup>. Hoewel bepaalde rechtsleer<sup>795</sup> dit voorhoudt, is het declaratief karakter *niet* beperkt tot de onverdeeldheden die hun oorsprong vinden in het openvallen van een nalatenschap. M.a.w., elke verdeling heeft een declaratief karakter, wat ook de onverdeeldheid is waaraan de verdeling een einde stelt<sup>796</sup>: nalatenschap, huwgemeenschap, vennootschap en welkdanige onverdeelde goederen<sup>797</sup>. Evenwel is het declaratief karakter maar mogelijk indien volgende voorwaarden *cumulatief* vervuld zijn: (1) het aantal deelgenoten na verdeling moet verminderd zijn, (2) alle deelgenoten moeten partij zijn in de verdeling en (3) enkel deelgenoten mogen partij zijn de verdeling<sup>798</sup>. Wanneer evenwel aan één van deze voorwaarden niet voldaan is, vervalt het declaratief karakter en valt de overdracht onder toepassing van artikel 5.2.1, §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Wanneer slechts een deel van de erfgenamen beslist om een verdeling van de eigendom tussen hen op te maken, kan deze afstand van onverdeelde delen niet gelijkgesteld worden met een verdeling zoals bedoeld in artikel 883 Burgerlijk Wetboek. Wanneer alle erfgenamen samen beslissen om slechts één van de goederen in onverdeeldheid toe te bedelen aan één van hen wordt dit wel als een verdeling beschouwd. De verdeling moet niet noodzakelijk betrekking hebben op alle goederen die in onverdeeldheid zijn<sup>799</sup>.

### c. Huurovereenkomsten

**160.** De op de instrumenterende ambtenaar rustende informatieverplichtingen zijn daarnaast van toepassing op «huurovereenkomsten» met een initiële duur voor meer dan negen jaar<sup>800</sup>.

De decreetgever wou voor huurcontracten voor meer dan negen jaar eenzelfde informatieplicht in hoofde van de instrumenterende ambtenaar opleggen als bij een koopverkoop. Het is de bedoeling niet alleen een koper, maar ook een huurder voor lange termijn behoorlijk in te lichten omtrent het

<sup>794</sup> C. SLUYTS, “Artikel 883 BW”, in M. COENE, J. DU MONGH, N. GEELHAND, *Erfenissen, schenkingen en testamenten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 18 p.

<sup>795</sup> S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverzaffing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 343; B. VAN OPSTAL, “Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, in HUBEAU, B. (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 430, nr. 30.

<sup>796</sup> W. PINTENS, B. VAN DER MEERSCH en K. VAN WINCKELEN, *Inleiding tot het familiaal vermogensrecht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2002, p. 875, nr. 1967.

<sup>797</sup> Artikel 883 Burgerlijk Wetboek betreft de onverdeeldheid van een nalatenschap, maar de regel die het vooropstelt heeft een algemene draagwijdte; hij is van toepassing op alle onverdeeldheden (C. SLUYTS, “Artikel 883 BW”, in M. COENE, J. DU MONGH, N. GEELHAND, *Erfenissen, schenkingen en testamenten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 18 p.).

<sup>798</sup> M. PUELINCKX-COENE, J. VERSTRAETE, N. GEELHAND en I. VERHAERT, “Erfenissen. Overzicht van rechtspraak (1996-2004)”, *TPR* 2005-2, p. 630, nr. 271.

<sup>799</sup> S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverzaffing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 343; B. VAN OPSTAL, “Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, in HUBEAU, B. (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 431, nr. 30.

<sup>800</sup> Artikelen 5.2.1, §1, lid 1, *aanhef* Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

stedenbouwkundig statuut van de eigendom waarop de overeenkomst betrekking heeft. Het moet gaan om huurovereenkomsten van bepaalde duur. Huurovereenkomsten van onbepaalde duur vallen niet onder het toepassingsgebied. Evenmin zouden levenslange huurovereenkomsten onder het toepassingsgebied vallen. De informatieverplichtingen zijn verder van toepassing op huurovereenkomsten die vallen onder toepassing van het gemeen huurrecht, de woninghuurwet, de handelshuurwet en regelgeving inzake pacht<sup>801</sup>.

161. In de rechtsleer bestaat er discussie over de vraag of de informatieverplichtingen enkel van toepassing zou zijn indien het huurcontract de huurder het recht geeft om te (ver)bouwen. Een minderheidstrekking in de rechtsleer<sup>802</sup> is van oordeel dat de informatieverplichting enkel van toepassing zou zijn indien het huurcontract de huurder het recht geeft om te (ver)bouwen. Deze minderheidstrekking steunt zich daarvoor “*mutatis mutandis*” op het arrest *Pieters* waarin de Raad van State<sup>803</sup> oordeelde dat de “(...) *verpachting voor meer dan negen jaar van binnen een verkaveling gelegen gronden beantwoordt niet aan de eis van ‘verhuuring voor meer dan negen jaar’, gesteld door artikel 74, §3, 2, van de stedenbouwwet om het verval van de verkaveling vijf jaar na de toekenning ervan te voorkomen*”. Dit standpunt wordt door een meerderheid in de rechtsleer<sup>804</sup> terecht bestreden. Vooreerst vindt deze stelling geen steun in de betrokken decreetsbepaling. Daarenboven wordt erop gewezen dat de informatieplicht tot doel heeft de huurder in te lichten over de stedenbouwkundige toestand bij aanvang van de huurceel. Als de huurder niet het recht heeft om in de toekomst te mogen (ver)bouwen, wil dit niet zeggen dat de stedenbouwkundige informatie voor de huurder irrelevant zou zijn. Het ruimtelijk ordeningsrecht mag immers niet verengd worden tot de stedenbouwkundige vergunning. Het luik van de handhaving van het ruimtelijk ordeningsrecht is voor de huurder minstens even essentieel. Als het onroerend goed dat gehuurd wordt, behept is met een bouwmisdrijf, dan bestaat immers de mogelijkheid dat de huurder dat bouwmisdrijf in stand houdt. Ook dient de huurder een herstellvordering te ondergaan. M.i. dient dan ook te worden besloten dat de informatieverplichtingen van toepassing zijn bij het opstellen van akten voor een huurceel van

---

<sup>801</sup> A. DEMEYER, “Verplichte vermeldingen in huurovereenkomsten van lange duur op grond van het gewijzigde Stedenbouwdecreet van 18 mei 1999”, *T. Huur* 2000, p. 143, nrs. 4-6 met verwijzing naar de parlementaire voorbereidingen (*Gedr. St.*, Vlaamse Raad, stuk 1332, nr. 1, 68); zie in dezelfde zin: B. VAN OPSTAL, “Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, in B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 431, nr. 31.

<sup>802</sup> F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen”, in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), *Handboek ruimtelijk ordening*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 700, voetnoot 229; F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen van de overheid tegenover het publiek”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 766, voetnoot 274.

<sup>803</sup> RvS 24 maart 1988, nr. 29.653, *Pieters*, *APM* 1988, 53, *Arr. R.v.St.* 1988, z.p., *RACE* 1988, z.p., *TBP* 1989, 194.

<sup>804</sup> P. DE SMEDT, E. DE WITTE, “Administratiefrechtelijke aspecten in het Vlaams Gewest”, in M. DAMBRE, B. HUBEAU S. STIJNS, S., *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 132, voetnoot 329; J. GOETHALS en V. VAN DE KEERE, “De wisselwerking tussen het stedenbouw- en huurrecht”, *Huur* 2008, p. 4, nr. 21; A. DE MEYER, “Verplichte vermeldingen in huurovereenkomsten van lange duur op grond van het gewijzigde Stedenbouwdecreet van 18 mei 1999”, *T. Huur* 2000, p. 143, nr. 6 met verwijzing naar de parlementaire voorbereidingen (*Gedr. St.*, Vlaamse Raad, stuk 1332, nr. 1, 68).

meer dan negen jaar, onafgezien van de vraag of de huurder het recht heeft te (ver)bouwen. Deze stelling sluit aan bij de parlementaire voorbereidingen<sup>805</sup>.

#### d. Inbreng in vennootschap

**162.** De «inbreng van een onroerend goed in een vennootschap» is eveneens te beschouwen als een rechtshandeling, onder toepassing vallend van de informatieverplichtingen rustend op de instrumenterende ambtenaar<sup>806</sup>.

**163.** De «inbreng in een vennootschap»<sup>807</sup> is een essentieel bestanddeel van de vennootschap<sup>808</sup>. De toezegging om in te brengen wordt daarom beschouwd als een geldigheidsvoorwaarde. Onder de inbreng verstaat men “*de onvoorwaardelijke en onherroepelijke toezegging van een vennoot of aandeelhouder om een bepaald vermogensbestanddeel in gemeenschap in te brengen en aan het vennootschapsrisico te onderwerpen*”<sup>809</sup>. In beginsel is alles wat het voorwerp van een verbintenis kan zijn en naar economische maatstaven waardeerbaar is, vatbaar voor inbreng in een vennootschap. Voorwaarde is wel dat het gaat om een zaak die in de handel en geoorloofd is. De inbreng is te onderscheiden van een lening. De lening participeert immers niet aan het vennootschapsrisico. De uitlener heeft immers recht op terugbetaling van de lening en op het rendement van de lening. De inbrenger daarentegen is niet verzekerd van rendement, noch van terugbetaling. De inbreng kan gebeuren in geld, in natura of in nijverheid<sup>810</sup>. De inbreng kan vervolgens geschieden in volle eigendom of in genot. De inbreng «in volle eigendom» veronderstelt de overdracht van de (exclusieve of onverdeelde) eigendom van het ingebracht goed aan de vennootschap. De inbreng in volle eigendom vertoont gelijkenissen met de koop, maar er zijn ook verschillen. De gelijkenissen zijn de volgende: (1) de overgang van de eigendom en het risico gebeuren *solo consensu*; (2) de inbrenger moet zijn inbreng vrijwaren voor

<sup>805</sup> A. DE MEYER, “Verplichte vermeldingen in huurovereenkomsten van lange duur op grond van het gewijzigde Stedenbouwdecreet van 18 mei 1999”, *T. Huur* 2000, p. 143, nr. 6 met verwijzing naar de parlementaire voorbereidingen (*Gedr. St.*, Vlaamse Raad, stuk 1332, nr. 1, 68).

<sup>806</sup> B. VAN OPSTAL, “Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, in HUBEAU, B. (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 431, nr. 33.

<sup>807</sup> Zie daarover uitvoerig: H. BRAECKMANS en R. HOUBEN, *Handboek vennootschapsrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2011, p. 165-177, nrs. 296-317; J. RONSE, *Algemeen deel van het vennootschapsrecht*, Leuven, Acco, 1975, 119 e.v.; J. RONSE, K. VAN HULLE, J.M. NELISSEN en B. BRUYSTEGEM, “Vennootschappen. Overzicht van rechtspraak (1968-1977)”, *TPR* 1978-2-3, p. 688-691, nrs. 1-6; K. GEENS, M. DENEFF, F. HELLEMANS, R. TAS en J. VANANROYE, “Vennootschappen. Overzicht van rechtspraak (1992-1998)”, *TPR* 2000-1, p. 113-114, nrs. 8-9; K. GEENS, M. WYCKAERT, C. CLOTTENS, F. PARREIN, S. DE DIER, S. COOLS, F. JENNÉ en A. STEENO, “Vennootschappen. Overzicht van rechtspraak (1999-2010)”, *TPR* 2012-1, p. 79-81, nrs. 5-6; J. WOUTERS en M. DENEFF, “Art. 1 W. Venn”, in H. BRAECKMANS, K. GEENS en E. WYMEERSCH (eds.), *Vennootschappen en verenigingen. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 58 p.

<sup>808</sup> Artikel 19, lid 2 Wetboek van Vennootschappen: “*Ieder vennoot moet of geld, of andere goederen, of zijn nijverheid in de vennootschap inbrengen*”.

<sup>809</sup> H. BRAECKMANS en R. HOUBEN, *Handboek vennootschapsrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2011, p. 166, nr. 297.

<sup>810</sup> Vgl. N. GOOSSENS, “Artikel 22 W. Venn.”, in H. BRAECKMANS, K. GEENS en E. WYMEERSCH (eds.), *Vennootschappen en verenigingen. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 3 p.



uitwinning<sup>811</sup>; en (3) de publiciteitsregels die gelden voor de koop, gelden eveneens voor de inbreng<sup>812</sup>. De verschillen zijn de volgende: (1) de koop impliceert de betaling van een geldsom, daar waar de inbreng een bundel lidmaatschaps- en vermogensrechten oplevert; (2) de regel m.b.t. de benadeling voor meer dan zeven twaalfden<sup>813</sup> geldt niet; (3) de inbrenger geniet niet het voorrecht van de onbetaalde verkoper<sup>814</sup>; en (4) de koop en de inbreng genieten een onderscheiden fiscaal regime. De inbreng «in genot<sup>815</sup>» is de terbeschikkingstelling aan de vennootschap van het genot van een bepaald goed of bepaalde goederen, waarvan de inbrenger de eigendom behoudt. Bij inbreng van genot blijft de eigendom van het goed of de goederen in handen van de inbrenger. De inbreng kan tot slot ook geschieden d.m.v. de inbreng van een zakelijk (bv. vruchtgebruik) of persoonlijk (bv. huur) genotsrecht.

**164.** De voormelde vennootschapsrechtelijke principes tonen aan dat de «inbreng van een onroerend goed in een vennootschap» een ruim(er) toepassingsgebied kan bestrijken. Nu de inbreng van een onroerend goed, vanuit vennootschapsrechtelijk oogpunt, zowel in volle eigendom of in genot kan gebeuren, en tevens een zakelijk (bv. vruchtgebruik) of persoonlijk (huur) recht op het onroerend goed kan ingebracht worden, lijkt de inbreng van een vruchtgebruik of een huurrecht (van minder dan negen jaar) op een onroerend goed tevens onder het materiële toepassingsgebied te vallen. Of dit verantwoord kan worden in het licht van de artikelen 10 en 11 Grondwet, lijkt echter twijfelachtig. Het kan m.i. immers moeilijk verantwoord worden waarom de overdracht of vestiging van een vruchtgebruik<sup>816</sup> of een huur voor minder dan negen jaar niet onderworpen is aan de informatieverplichtingen rustend op de instrumenterende ambtenaar, terwijl de inbreng van het vruchtgebruik of een korte huur op een onroerend goed in een vennootschap wel onder het toepassingsgebied valt. Wellicht heeft de decreetgever, hoewel dit niet uitdrukkelijk blijkt uit de parlementaire voorbereidingen, de inbreng in volle eigendom voor ogen gehad. Maar, m.i. dient ook de inbreng van “een verhuuring voor meer dan negen jaar van onroerend goed” hieronder te worden begrepen. Dergelijke interpretatie lijkt grondwetsconform te zijn en verdient derhalve aanbeveling.

---

<sup>811</sup> Artikel 22 Wetboek van Vennootschappen: “Ieder vennoot is aan de vennootschap verschuldigd hetgeen hij beloofd heeft daarin te zullen inbrengen. Wanneer deze inbreng bestaat in een bepaalde zaak, en deze zaak onder de vennootschap wordt uitgewonnen, is de vennoot tot vrijwaring jegens de vennootschap gehouden op dezelfde wijze als een verkoper jegens zijn koper”; H. BRAECKMANS en R. HOUBEN, *Handboek vennootschapsrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2011, p. 173, nr. 311.

<sup>812</sup> Aldus is voor de inbreng van een onroerend goed de overschrijving op het hypotheekkantoor, met het oog op de tegenwerpelijheid aan derden, vereist (art. 1 Hypotheekwet; H. BRAECKMANS en R. HOUBEN, *Handboek vennootschapsrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2011, p. 174, nr. 311).

<sup>813</sup> Zie artikel 1674 e.v. Burgerlijk Wetboek.

<sup>814</sup> Zie artikel 27, 1° Hypotheekwet.

<sup>815</sup> Zie daarover in het bijzonder: N. GOOSSENS, “Artikel 28 W. Venn.”, in H. BRAECKMANS, K. GEENS en E. WYMEERSCH (eds.), *Vennootschappen en verenigingen. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 3 p.

<sup>816</sup> Hoger (zie randnr. 155) heb ik er de toepasselijkheid van de informatieverplichtingen op de vestiging of de overdracht van het vruchtgebruik *de lege ferenda* verdedigd, hetgeen *mutatis mutandis* ook hier het geval is.

## e. Erfpacht en opstal

165. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening legt verder informatieverplichtingen op m.b.t. akten houdende «vestiging van een erfpacht» of «opstal». «Erfpacht» is een tijdelijk zakelijk recht waarbij een persoon gedurende een periode van minstens 27 jaar en maximaal 99 jaar het volle genotsrecht verkrijgt over een onroerend goed dat aan een ander toebehoort, onder de verplichting aan de erfverpachter een jaarlijkse vergoeding in geld of in natura (canon of cijns) te betalen<sup>817</sup>. «Opstal» is een zakelijk recht om gebouwen, werken of beplantingen op een andermans grond te hebben. Het is essentieel een tijdelijk en zakelijk recht: krachtens artikel 4 van de Opstalwet kan het recht van opstal niet worden gevestigd voor een periode die vijftig jaar te boven gaat, behoudens de mogelijkheid tot hernieuwing na het verstrijken van de termijn die een onbepaald aantal keren kan gebeuren (tijdelijk recht); er komt een horizontaal gesplitst eigendomsrecht tot stand komt tussen enerzijds het eigendomsrecht op de grond en anderzijds het eigendomsrecht op de opstallen (gebouwen, werken of beplantingen) (zakelijk recht)<sup>818</sup>.

## f. Andere rechtshandelingen

166. De opsommingen in artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is «exemplatief», niet limitatief. Alle contracten ten bezwarende titel die een eigendomsoverdracht voor gevolg hebben, vallen onder het toepassingsgebied<sup>819</sup>. Dit volgt uit de formulering “in elke andere akte van een eigendomsoverdracht ten bezwarende titel”<sup>820</sup>. Een voorbeeld hiervan is een ruilovereenkomst<sup>821</sup>. Een «ruilovereenkomst» is een overeenkomst waarbij partijen elkaar wederzijds een zaak overdragen. Het ruilcontract is een consensuele, synallagmatische, vergeldende, translatieve overeenkomst onder bezwarende titel.

---

<sup>817</sup> Artikel 1, lid 1 Wet van 10 januari 1824 over het recht van erfpacht, B.S. 18 mei 1955; R. DERINE, F. VAN NESTE, H. en VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, in *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, V, Deel II, B, Gent, Story-Scientia, 1984, 929, nr. 1035; zie hierover uitvoerig: F. LENS, L. WYNANT, “Erfpacht”, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS, R. VEKEMAN (eds.), *Onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl, 1-89.

<sup>818</sup> Zie artikelen 1 en 4 van de Wet van 10 januari 1824 het recht van opstal<sup>818</sup> (*Journal officiel du royaume des Pays-Bas*, 1824, nr. 13.); R. DERINE, F. VAN NESTE, H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, in *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Deel II, B, 902, nr. 1019; zie uitvoerig: F. LENS, L. WYNANT, “Erfpacht”, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS, R. VEKEMAN (eds.), *Onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl, 1-38.

<sup>819</sup> B. VAN OPSTAL, “Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, in B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, 422.

<sup>820</sup> Zie artikel 5.2.1, §1, lid 1 aanhef Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>821</sup> Artikel 1702 Burgerlijk Wetboek.

Zie daarover uitvoerig: J. DE CONINCK, “Commentaar bij art. 1702 BW”, in ., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 13p.

167. Waarom de decreetgever heeft gekozen voor de begrippen bezwarende titel (m.b.t. de instrumenterende ambtenaar<sup>822</sup>) enerzijds en vergeldend (m.b.t. vastgoedpubliciteit<sup>823</sup>) anderzijds, is niet duidelijk<sup>824</sup>. Vermoedelijk berust het onderscheid op een slordigheid. Nochtans is er een duidelijk onderscheid. Een overeenkomst is «vergeldend» wanneer elke partij zich verbindt iets te geven of te doen, dat beschouwd wordt als gelijkwaardig met wat men haar geeft of voor haar doet<sup>825</sup>. De vergeldende overeenkomst staat tegenover het kanscontract<sup>826</sup>. Het contract onder «bezwarende titel» is dat waarbij aan elke partij de verplichting wordt opgelegd om iets te geven of te doen<sup>827</sup>. De overeenkomst onder bezwarende titel is de overeenkomst die beide partijen een voordeel oplevert<sup>828</sup>. De decreetgever heeft zulks overigens (deels) ingezien, maar (enkel) in het kader van 5.2.1, §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, daar waar in de parlementaire voorbereidingen<sup>829</sup> wordt gesteld dat *“het gaat om eigendomsoverdrachten ten bezwarende titel, dus ook om bijvoorbeeld de ruil zonder opleg, dat te beschouwen is als een rechtshandeling zonder vergeldend karakter maar wel ten bezwarende titel”*.

## **g. Uitzonderingen**

### ***g.1 Rechtshandelingen ten kosteloze titel***

168. Uit de vermelding *“en in elke andere akte van een eigendomsoverdracht ten bezwarende titel”*<sup>830</sup> volgt ontegensprekelijk dat overeenkomsten «ten kostenloze titel» niet onder het toepassingsgebied vallen. Zijn derhalve o.a. uitgesloten van het toepassingsgebied: schenkingsakten, overdrachten ten kostenloze titel tussen verenigingen zonder winstoogmerk, legaatgiften. Nochtans kan, zo de partijen of de notaris dit opportuun achten, de nodige informatie opgenomen worden in de akte en een stedenbouwkundig uittreksel aangevraagd worden<sup>831</sup>. Ingeval van schenking, dat een overdragend contract is, gaat de eigendom van de geschonken zaak door de loutere toestemming op de begiftigde

<sup>822</sup> Artikel 5.2.1, §1 Vlaamse codex RO.

<sup>823</sup> Artikel 5.2.6 Vlaamse codex RO.

<sup>824</sup> Vgl. F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *NjW* 2010-2011, p. 812, nr. 7.

<sup>825</sup> Artikel 1104, lid 1 B.W.

<sup>826</sup> Wanneer het gelijkwaardige gelegen is in de kans van winst of verlies die voor elke partij afhankelijk is van een onzekere gebeurtenis, is het contract een kanscontract. Zie hierover C. VANACKERE, “De overeenkomst. Definitie, soorten en basisbeginselen”, J. ROODHOOFT (ed.), *Bestendig Handboek Verbintenissen*, Mechelen, Kluwer, losbl., II.4-14.

<sup>827</sup> Artikel 1106 B.W.

<sup>828</sup> C. VANACKERE, “De overeenkomst. Definitie, soorten en basisbeginselen”, J. ROODHOOFT (ed.), *Bestendig Handboek Verbintenissen*, Mechelen, Kluwer, losbl., II.4-11.

<sup>829</sup> *Parl.St.* VI.Parl. 1998-99, nr. 1332/6, p. 13.

<sup>830</sup> Artikel 5.2.1, §1, lid 1, aanhef Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>831</sup> S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatievervalsing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 47; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalsing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 343; B. VAN OPSTAL, “Informatievervalsing: afbakening van de notariële taak”, in B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 432, nr. 35; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening”, in *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 2*, Brugge, Die Keure, 2003, p. 117, nr. 100; G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 179, nr. 247.

over<sup>832</sup>. De begiftigde, die de schenking uitdrukkelijk moet aanvaarden<sup>833</sup>, kan er aldus belang bij hebben te worden geïnformeerd omtrent de stedenbouwkundige status van de te schenken zaak: is m.b.t. de te schenken zaak een stedenbouwkundige vergunning verleend? Wat is meest recente stedenbouwkundige bestemming<sup>834</sup> van de te schenken zaak? Is er voor het te schenken onroerend goed een verkavelingsvergunning van toepassing is<sup>835</sup>? Rust er op het te schenken onroerend goed een bouwmisdrijf en een gebeurlijke herstelmaatregel<sup>836</sup>?

## ***g.2 Huwelijkscontracten***

**169.** De informatieverplichtingen rustend op de instrumenterende ambtenaar<sup>837</sup> zijn daarenboven uitdrukkelijk<sup>838</sup> uitgesloten voor «huwelijkscontracten en hun wijzigingen»<sup>839</sup>.

**170.** In de rechtsleer<sup>840</sup> is er op gewezen dat een letterlijke lezing van de uitzonderingsbepaling als gevolg kunnen hebben dat wijzigingen van een huwelijkscontract niet beschouwd worden als een overdracht, terwijl wijzigingen van het huwelijksstelsel wel als een overdracht zouden worden aanzien. Immers, ook echtgenoten gehuwd zonder een voorafgaand huwelijkscontract kunnen hun huwelijksstelsel wijzigen. Uit de parlementaire voorbereidingen<sup>841</sup> blijkt echter dat iedere eigendomsovergang van een onroerend goed, die is opgenomen in een huwelijkscontract, uitgesloten is van de informatieverplichting.

**171.** De uitsluiting van huwelijkscontracten en hun wijzigingen is vergelijkbaar met de uitsluiting in het Bodemdecreet 2006<sup>842 843</sup>. Maar, de omschrijving is ook verschillend: krachtens artikel 2, 18°, lid 2 Bodemdecreet 2006 wordt de inbreng in het gemeenschappelijk huwelijksvermogen van een recht, als

---

<sup>832</sup> Zie bv. W. PINTENS, B. VAN DER MEERSCH en K. VAN WINCKELEN, *Inleiding tot het familiaal vermogensrecht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2002, p. 545, nr. 1146; vgl. M. PUELINCKX-COENE, R. BARBAIX en N. GEELHAND, “Giften. Overzicht van rechtspraak (2009-2011)”, *TPR* 2013-1, p. 402 e.v., nr. 289 e.v..

<sup>833</sup> Artikel 932, lid 1 BW.

<sup>834</sup> Cfr. artikel 5.2.1, § 1, lid 1, 2° Vlaamse codex RO.

<sup>835</sup> Cfr. artikel 5.2.1, § 1, lid 1, 5° Vlaamse codex RO.

<sup>836</sup> Cfr. artikel 5.2.1, § 1, lid 1, 3° Vlaamse codex RO.

<sup>837</sup> Artikel 5.2.1, §1 Vlaamse codex RO.

<sup>838</sup> Ingevolge amendement (*Parl.St.* VI.Parl. 1998-99, nr. 1332/6, p. 13).

<sup>839</sup> S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverzorging en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 342; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening”, in *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 2*, Brugge, Die Keure, 2003, p. 117, nr. 101; G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 179, nr. 247.

<sup>840</sup> B. VAN OPSTAL, “Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, in HUBEAU, B. (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 422, voetnoot 18; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverzorging en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, p. 343, voetnoot 57.

<sup>841</sup> *Parl.St.* VI.Parl. 1998-99, nr. 1332/8, p. 102.

<sup>842</sup> Decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming van 27 oktober 2006 (*B.S.* 20 januari 2007).

<sup>843</sup> Voorheen voorzag het Decreet betreffende de bodemsanering van 22 februari 1995 (*B.S.* 29 april 1995) in een identieke uitzondering (art. 2, 18°, lid 2, a)).

vermeld in artikel 2, 18°, eerste lid, a)<sup>844</sup>, b)<sup>845</sup> of c)<sup>846</sup> in het huwelijksvermogen *niet* als een *overdracht* beschouwd. Daaruit volgt dat de omschrijving in het Bodemdecreet 2006 *enger* is dan in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Immers, het Bodemdecreet 2006 beperkt zich er toe (enkel) de *inbreng* in het huwelijksvermogen uit te sluiten terwijl het Decreet ruimtelijke ordening 1999 huwelijkscontracten en hun wijzigingen (in hun geheel) uitsluit. Zo zal de toebedeling van een persoonlijk goed van één der echtgenoten aan de andere bij wijziging van de huwelijksvoorwaarden of bij een regelingsakte bij echtscheiding wel als een overdracht in de zin van het Bodemdecreet 2006 beschouwd worden<sup>847</sup>, maar niet in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

**172.** De uitsluiting van huwelijkscontracten is ook<sup>848</sup> hier te betreuren. Indien bv. een echtgenoot een onroerend goed in het gemeenschappelijk vermogen brengt, wordt de andere echtgenoot mede-eigenaar zodat hij mee de eraan verbonden risico's (vervolging, herstelvordering...) draagt<sup>849</sup>. Er is m.i. geen enkele afdoende en gerechtvaardigde verklaring om een echtgenoot – wanneer bv. de andere echtgenoot een (eigen) onroerend goed in de huwgemeenschap inbrengt – minder adequaat te beschermen. Verdient een echtgenoot dan minder bescherming tegen de inbreng van een eigen onroerend goed terwijl het behept is met een stedenbouwkundig misdrijf of indien op het onroerend goed een herstelverplichting rust? Heeft de echtgenoot dan minder het recht te worden geïnformeerd omtrent het al dan niet voorhanden zijn van een stedenbouwkundige vergunning en de stedenbouwkundige bestemming? En dient de echtgenoot dan niet te worden geïnformeerd omtrent artikel 4.1.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening? Het verdient m.i. dan ook *de lege feranda* de aanbeveling deze uitsluiting op te heffen.

### ***g.3 Mandeligheid***

---

<sup>844</sup> M.n.: de overdracht onder levenden van het eigendomsrecht op een grond.

<sup>845</sup> M.n.: het vestigen onder levenden van een recht van vruchtgebruik, een erfpacht of een opstalrecht op een grond, alsmede het onder de levenden beëindigen van deze op voormelde wijze gevestigde rechten.

<sup>846</sup> M.n.: het aangaan of het beëindigen van een concessie op een grond.

<sup>847</sup> D. RYCKBOST, “De weerslag van het Vlaams Bodemsaneringsdecreet op het contractenrecht”, in X, *Overeenkomstenrecht. XXVste Postuniversitaire Cyclus Willy Delva 1999-2000*, Antwerpen, Kluwer, 2000, nr. 9.

<sup>848</sup> Zie voor een kritische reflectie m.b.t. de uitsluiting in het (oud) Bodemsaneringsdecreet: D. RYCKBOST, “De weerslag van het Vlaams Bodemsaneringsdecreet op het contractenrecht”, in X, *Overeenkomstenrecht. XXVste Postuniversitaire Cyclus Willy Delva 1999-2000*, Antwerpen, Kluwer, 2000, nr. 9. H. BOCKEN, D. RYCKBOST en S. DELODDERE schreven reeds vroeger: “*Ten gevolge van de inbreng wordt immers een persoon toegevoegd die eigenaar wordt en wellicht ook mee de feitelijke controle zal uitoefenen. Aldus zullen de twee echtgenoten, indien de ingebrachte grond aangetast is door bodemverontreiniging, op basis van het Bodemsaneringsdecreet aangesproken kunnen worden als saneringsplichtige. Ter bescherming van het gemeenschappelijk vermogen en mogelijks zelfs het eigen vermogen van de begunstigde echtgenoot lijkt het van belang dat de informatieprocedure en desgevallend een onderzoek naar bodemverontreiniging (voor ‘risicogronden’) zou plaatsvinden voor de inbreng*” (H. BOCKEN, D. RYCKBOST, S. DELODDERE, “Bodemsanering”, in X, *Gandaius Actueel I*, Antwerpen, Story-Scientia, 1995p. 71-72, nr. 124).

<sup>849</sup> Vgl. D. RYCKBOST, “De weerslag van het Vlaams Bodemsaneringsdecreet op het contractenrecht”, in X, *Overeenkomstenrecht. XXVste Postuniversitaire Cyclus Willy Delva 1999-2000*, Antwerpen, Kluwer, 2000, nr. 9

173. De decreetgever<sup>850</sup> achtte de toepassing van informatieverplichtingen op eigendomsoverdrachten in de vorm van contracten inzake mandeligheid omslachtig en derhalve niet nodig. Aldus is bv. de koop van een muurgemeenschap of het gemeen maken van een sloot uitgesloten uit het toepassingsgebied<sup>851</sup>.

#### ***g.4 Aannemings- en architectenovereenkomsten***

174. Gelet op de opsomming van de overeenkomsten in de artikelen 5.2.1 en 5.2.5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient te worden vastgesteld dat «de lege lata» de specifieke informatieverplichtingen niet van toepassing zijn op aannemings- en architectenovereenkomsten. Elders<sup>852</sup> heb ik echter reeds de stelling verdedigd dat «de lege ferenda» er wel voor kan worden gepleit de informatieverplichtingen van toepassing te verklaren op aannemings- en architectenovereenkomst. Immers, in zulks geval zijn beide partijen, zowel de bouwheer als de aannemer respectievelijk architect, van bij de aanvang op de hoogte van de stedenbouwkundige toestand hetgeen de rechtszekerheid evident ten goede komt. Op die manier wordt bv. de bouwheer (die doorgaans een ‘blind’ vertrouwen heeft in de aannemer en architect) er<sup>853</sup> op voorhand van verwittigd is dat een wijziging van de vergunde plannen in principe niet mogelijk is, tenzij mits een nieuwe stedenbouwkundige vergunning.

175. In de marge dient hierbij nog te worden verwezen naar de Wet Breyne<sup>854</sup>, die op beperkte wijze voorziet in een stedenbouwkundige informatieverplichting. Aldus moet de overeenkomst – die onder het toepassingsgebied van de wet valt<sup>855</sup> – datum van uitgifte van de stedenbouwkundige vergunning en de voorwaarden van die vergunning vermelden of de overeenkomst omtrent de opschortende voorwaarde van het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning<sup>856</sup>. In dit laatste geval dient

---

<sup>850</sup> *Parl.St.* VI.Parl. 1998-99, nr. 1332/6, p. 13.

<sup>851</sup> S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalsing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, p. 342, voetnoot 58.

<sup>852</sup> F. HAENTJENS, “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, p. 450, nr. 86.

<sup>853</sup> Door een verwijzing naar artikel 4.2.1 Vlaamse codex RO.

<sup>854</sup> Wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, *B.S.* 11 september 1971.

<sup>855</sup> M.n. iedere overeenkomst tot eigendomsovergang van een te bouwen of in aanbouw zijnde huis of appartement, alsmede op iedere overeenkomst waarbij de verbintenis wordt aangegaan om een zodanig onroerend goed te bouwen, te doen bouwen of te verschaffen, mits het huis of het appartement tot huisvesting of tot beroepsdoeleinden en huisvesting is bestemd en de koper of de opdrachtgever volgens de overeenkomst verplicht is vóór de voltooiing van het gebouw een of meer stortingen te doen (art. 1, lid 1 Woningbouwwet). Zie voor een uitvoerige bespreking van het toepassingsgebied: M. DEVROEY, *De Wet Breyne: woningbouwwet*, Lokeren, Konstructieve Publicaties, 2000, p. 2, nr. 2 e.v.; A. VERBEKEN en K. VANHOVE, *Breyne Sans Gêne*, Brussel, Larcier, 2003, p. 5, nr. 5

<sup>856</sup> Ingevolge deze verplichte vermelding kan de overeenkomst of de eenzijdige contractsbelofte vóór het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning slechts geldig worden aangegaan onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van deze vergunning (K. UYTERHOEVEN, “De woningbouwwet”, in K. DEKETELAERE, M. SCHOUPS en A. VERBEKE, *Handboek bouwrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2013, p. 918, nr. V.898).

de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning zich ertoe te verbinden zijn medecontractant in het bezit te stellen van een voor eensluidend verklaard afschrift van deze vergunning en van de voorwaarden ervan, binnen de maand na de ontvangst van kennisgeving van de beslissing nopens de bouwaanvraag<sup>857</sup>.

### **3. Inhoud van de informatieverplichtingen**

#### **A. Stedenbouwkundige vergunning**

176. In de onderhandse of authentieke akte vermeldt de instrumenterende ambtenaar of er voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt<sup>858</sup> <sup>859</sup>. Hoewel zulks geen uitdrukkelijke verplichting is, neemt de rechtsleer<sup>860</sup> aan dat dezelfde verplichting bestaat t.a.v. verkavelingsvergunningen, stedenbouwkundige uittreksels en attesten en planologische attesten<sup>861</sup>.

177. In zoverre de gemeente erover beschikt, kan deze informatie (uiteraard) teruggevonden worden in het vergunningenregister van de gemeente<sup>862</sup>. De instrumenterende ambtenaar kan deze informatie derhalve in voorkomend geval bekomen door het opvragen van een stedenbouwkundig uittreksel<sup>863</sup>. Immers, het stedenbouwkundige uittreksel bestaat (o.a.) uit een informatief uittreksel van het vergunningenregister<sup>864</sup>.

---

<sup>857</sup> Artikel 7, lid 1, a).

<sup>858</sup> Artikel 5.2.1, §1, lid 1, 1° Vlaamse codex RO (oud artikel 137, §1, lid 1, 1° DRO 1999).

<sup>859</sup> Zie G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 181, nr. 249; G. VAN HOORICK, "Ruimtelijke ordening", in *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 2*, Brugge, Die Keure, 2003, p. 118, nr. 103; M. DIEVOET, "De aansprakelijkheid van de notaris op grond van R.O. en milieurechtelijke verplichtingen in Vlaanderen", in P. FLAMEY, J. GYSELS (ed.), *Het milieurecht en de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, p. 152, nr. 11; S. SNAET, "Het recht van voorkoop en de regels inzake informatievervalsing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening", *Notarius* 2000, 47; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, "Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalsing en het recht van voorkoop", *T. Not.* 2000, 343-344.

<sup>860</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 181, nr. 249; G. VAN HOORICK, "Ruimtelijke ordening", in *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 2*, Brugge, Die Keure, 2003, p. 118, nr. 103.

<sup>861</sup> Zie hierover uitvoerig: G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 181-184, nrs. 250-257.

<sup>862</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 181, nr. 250; G. VAN HOORICK, "Ruimtelijke ordening", in *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 2*, Brugge, Die Keure, 2003, p. 119, nr. 103; S. SNAET, "Het recht van voorkoop en de regels inzake informatievervalsing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening", *Notarius* 2000, 47; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, "Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalsing en het recht van voorkoop", *T. Not.* 2000, 343-344.

<sup>863</sup> S. SNAET, "Het recht van voorkoop en de regels inzake informatievervalsing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening", *Notarius* 2000, 47; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, "Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalsing en het recht van voorkoop", *T. Not.* 2000, 344.

<sup>864</sup> Artikel 5.27 Vlaamse codex RO (oud artikel 135, §1, lid 1 DRO 1999).

Voormelde informatie dient eventueel aangevuld te worden. Door ondervraging van de overdrager zal de instrumenterende ambtenaar in de meeste gevallen te weten komen of er voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning bestaat<sup>865</sup>.

Daarnaast zal de normaal zorgvuldig notaris – in zijn hoedanigheid als raadgever – het gemeentebestuur ondervragen (d.m.v. het modelformulier inzake vastgoedinformatie<sup>866</sup>) over de stedenbouwkundige toestand van het onroerend goed. Indien de gemeente geen of een onvolledig antwoord verstrekt, zal de notaris zijn onderzoeken in de mate van het mogelijke doordrijven<sup>867</sup>. Tot zolang er geen plannen- en vergunningregister is, dient de instrumenterende ambtenaar zich te behelpen met de verklaringen van eigenaar en gemeente<sup>868</sup>.

In de rechtsleer wordt, hoewel decretaal niet verplicht, ook aangeraden een clausule op te nemen waarin de overdrager verklaart dat de opgerichte constructies overeenkomstig de vergunning zijn opgericht<sup>869</sup>.

Niet enkel de vergunning *op zich*, doch ook de wijziging, herziening, intrekking, schorsing<sup>870</sup> of vernietiging van, of beroep tegen de vergunning is relevante informatie die de instrumenterende ambtenaar in de akte dient op te nemen<sup>871</sup>.

Tot slot dient te worden gewezen op de bepalingen m.b.t. het vermoeden van vergunning<sup>872</sup>. Op grond hiervan worden bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, voor de toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening codex te allen tijde geacht te zijn vergund<sup>873</sup>. Tenzij gelegen in ruimtelijke kwestbaar gebied, worden bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962

---

<sup>865</sup> M. DIEVOET, “De aansprakelijkheid van de notaris op grond van R.O. en milieurechtelijke verplichtingen in Vlaanderen”, in P. FLAMEY, J. GYSELS (ed.), *Het milieurecht en de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, p. 152, nr. 11; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverschaffing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 344.

<sup>865</sup> Artikel 5.2.7, lid 1 Vlaamse codex RO (oud artikel 135, §1, lid 1 DRO 1999).

<sup>866</sup> Zie hiervoor hoger randnr. 76-78.

<sup>867</sup> M. DIEVOET, “De aansprakelijkheid van de notaris op grond van R.O. en milieurechtelijke verplichtingen in Vlaanderen”, in P. FLAMEY, J. GYSELS (ed.), *Het milieurecht en de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, p. 152-153, nr. 11.

<sup>868</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 181, nr. 250; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening”, in *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 2*, Brugge, Die Keure, 2003, p. 119, nr. 103.

<sup>869</sup> S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatieverschaffing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 47; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverschaffing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 344; G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 197, nr. 276.

<sup>870</sup> Bv. ingevolge de koppeling tussen de stedenbouwkundige en milieuvergunning (art. 5 Milieuvergunningendecreet – art. 128, lid 4 DRO 1999) (G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 181, nr. 250).

<sup>871</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 181, nr. 250; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening”, in *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 2*, Brugge, Die Keure, 2003, p. 119, nr. 103.

<sup>872</sup> Artikel 4.2.14 Vlaamse codex RO. Zie daarover uitvoerig: T. DE WAELE, “Vergunningen”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in *C.P.R.*, Brugge, Vanden Broele, 2010, 129-131.

<sup>873</sup> Artikel 4.2.14, §1 Vlaamse codex RO.



tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie<sup>874</sup> <sup>875</sup>. Dit vermoeden van vergunning wordt in voorkomend geval best opgenomen in de akte<sup>876</sup>.

## B. Stedenbouwkundige bestemming

178. De instrumenterende ambtenaar vermeldt in de onderhandse of authentieke akte de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister<sup>877</sup>.

Zolang er geen plannen- en vergunningenregister bestaat, wordt de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen gebruikt<sup>878</sup>.

179. De meest recente stedenbouwkundige informatie kan bekomen worden via het stedenbouwkundig uittreksel<sup>879</sup>. Immers, het stedenbouwkundige uittreksel bestaat (o.a.) uit een informatief uittreksel van het plannenregister<sup>880</sup>.

## C. Dagvaarding of vonnis

180. De instrumenterende ambtenaar vermeldt in de onderhandse of authentieke akte of er voor het onroerend goed een dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en iedere in de zaak gewezen beslissing<sup>881</sup> <sup>882</sup>.

---

<sup>874</sup> Artikel 4.2.14, §2, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>875</sup> Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister (Artikel 4.2.14, §2, lid 1 Vlaamse codex RO).

<sup>876</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 181, nr. 250; G. VAN HOORICK, "Ruimtelijke ordening", in *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 2*, Brugge, Die Keure, 2003, p. 119, nr. 103; S. SNAET, "Het recht van voorkoop en de regels inzake informatieverstopping in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening", *Notarius* 2000, 47; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, "Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverstopping en het recht van voorkoop", *T. Not.* 2000, 344.

<sup>877</sup> Artikel 5.2.1, §1, lid 1, 2° Vlaamse codex RO (oud artikel 137, §1, lid 1, 2° DRO 1999).

<sup>878</sup> Artikel 7.6.4, lid 4 Vlaamse codex RO (oud artikel 199, § 2, lid 4 DRO 1999); G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 184, nr. 256.

<sup>879</sup> S. SNAET, "Het recht van voorkoop en de regels inzake informatieverstopping in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening", *Notarius* 2000, 47; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, "Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverstopping en het recht van voorkoop", *T. Not.* 2000, 344.

<sup>880</sup> Artikel 5.2.7 Vlaamse codex RO (oud artikel 135, §1, lid 1 DRO 1999).

<sup>881</sup> Artikel 5.2.1, §1, lid 1, 3° Vlaamse codex RO (oud artikel 137, §1, lid 1, 3° DRO 1999).

<sup>882</sup> Over de verplichtingen van de notaris in de verschillende fasen van het bouwbedrijf, zie de uitgebreide bijdragen van: G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 189-199, nrs. 262-280; G. VAN HOORICK, "Bouwbedrijven in de notariële praktijk", in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 6*, Brugge, Die Keure, 2005, 111-118.

181. Deze informatie wordt vooreerst bijgehouden in het vergunningenregister en zal derhalve blijken uit het stedenbouwkundig uittreksel<sup>883</sup>. Immers, de dagvaarding voor de correctionele rechtbank<sup>884</sup>, of het exploit tot inleiding van het geding<sup>885</sup>, wordt in het vergunningenregister van de gemeente waar het onroerend goed gelegen is, ingeschreven op verzoek van de deurwaarder die het exploit heeft opgemaakt<sup>886</sup>. Iedere in de zaak gewezen beslissing wordt ingeschreven in het vergunningenregister. Hetzelfde geldt voor het proces-verbaal waarbij wordt vastgesteld dat het vonnis is uitgevoerd<sup>887</sup>. Daarnaast blijkt deze informatie, zoals hoger<sup>888</sup> uitvoerig uiteengezet, evenzeer uit de hypothecaire staat<sup>889</sup>.

## D. Voorkooprecht

182. De instrumenterende ambtenaar vermeldt in de onderhandse of authentieke akte of er op het onroerend goed een voorkooprecht rust, bedoeld zoals in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>890</sup>. Krachtens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>891</sup> kunnen immers diverse publiekrechtelijke overheden<sup>892</sup> ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) een recht van voorkoop uitoefenen bij de verkoop van een onroerend goed dat gelegen is in een zone die in het definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan als zone waar het voorkooprecht geldt, is aangeduid. Indien in een definitief RUP een recht van voorkoop is opgenomen, zal dit vermeld worden in het plannenregister<sup>893</sup> en dus in het stedenbouwkundig uittreksel<sup>894 895</sup>.

---

<sup>883</sup> S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatieverschaffing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 47; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverschaffing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 344.

<sup>884</sup> Op grond van artikel 146 DRO 1999.

<sup>885</sup> Bedoeld in artikel 149 tot en met 151 DRO 1999.

<sup>886</sup> Artikel 6.2.1, lid 1 Vlaamse codex RO (oud artikel 161, lid 1 DRO 1999).

<sup>887</sup> Artikel 6.2.1, lid 2 en 3 Vlaamse codex RO (oud artikel 161, lid 2 en 3 DRO 1999).

<sup>888</sup> Zie hoger randnrs. 69-71.

<sup>889</sup> S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatieverschaffing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 47; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverschaffing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 344.

<sup>890</sup> Artikel 5.2.1, §1, lid 1, 4° Vlaamse codex RO (artikel 137, §1, lid 1, 4° DRO 1999).

<sup>891</sup> Artikel 2.4.1, lid 1 Vlaamse codex RO (oud artikel 63, lid 1 DRO 1999).

<sup>892</sup> M.n.: het Vlaamse Gewest, de provincies, de gemeenten, de intercommunales, de instellingen die ressorteren onder het Vlaamse Gewest, de provincies en de gemeenten, alsook de vennootschappen die een erkenning hebben van die instellingen of besturen (zie artikel 2.4.1, lid 1 Vlaamse codex RO). Het Vlaamse Gewest, de provincies, de gemeenten, de intercommunales, de instellingen die ressorteren onder het Vlaamse Gewest, alsook de vennootschappen die een erkenning hebben van die instellingen of besturen, kunnen, ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan de Vlaamse Grondenbank verzoeken op in hun naam, voor hun rekening en binnen de door hen gestelde voorwaarden, het recht van voorkoop uit te oefenen (art. 2.4.1, lid 2 Vlaamse codex RO).

<sup>893</sup> Zie artikel 5.1.1, lid 1, 2° (oud artikel 92, lid 1, 1° DRO 1999).

<sup>894</sup> Zie artikel 5.2.7, lid 1 Vlaamse codex RO (oud artikel 135, §1, lid 1 DRO 1999).

<sup>895</sup> S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatieverschaffing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 48; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverschaffing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 345.

## E. Verkavelingsvergunning

183. In de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>896</sup> is bepaald dat de instrumenterende ambtenaar in de onderhandse of authentieke akte vermeldt “*of er voor het onroerend goed een verkavelingsvergunning van toepassing is*”.

184. Onder het oude Decreet ruimtelijke ordening 1999<sup>897</sup> diende de instrumenterende ambtenaar in de onderhandse of authentieke akte “*de lasten en voorwaarden die opgelegd zijn bij de verkavelingsvergunning*” te vermelden.

De oude libellering leidde tot onduidelijkheden en discussie. In de rechtsleer<sup>898</sup> werd meer bepaald de vraag gesteld of de verplichting om de lasten en voorwaarden, opgelegd in de verkavelingsvergunning, in de onderhandse en authentieke akte te vermelden ook van toepassing was bij bebouwde onroerende goederen, dan wel enkel gold wanneer een perceel bouwgrond in een verkaveling verkocht werd of het voorwerp uitmaakte van een in artikel 137, §1 Decreet ruimtelijke ordening 1999 opgesomde rechtshandeling<sup>899</sup>. Bijkomend, en met voormelde samenhangend, bestond er onzekerheid omtrent de interpretatie die aan de oude formulering diende te worden gegeven. Betekende deze verplichting dat de lasten en voorwaarden opgelegd bij de verkavelingsvergunning letterlijk moesten worden overgenomen in de onderhandse en authentieke akte, of betekende dit dat de koper (enkel) in kennis moest gesteld worden van deze lasten en voorwaarden<sup>900</sup>?

Het Decreet ruimtelijke ordening 1999<sup>901</sup> bepaalde niet uitdrukkelijk dat de lasten en voorwaarden integraal in de akte moesten overgenomen worden, hetgeen wel het geval was voor wat betreft de integrale overname van (oud) artikel 99 Decreet ruimtelijke ordening 1999<sup>902</sup> 903. De

---

<sup>896</sup> Artikel 5.2.1, §1, lid 1, 5° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>897</sup> (Oud) Artikel 137, §1, lid 1, 5° DRO 1999.

<sup>898</sup> J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 590-591, nr. 856.

<sup>899</sup> Algemeen gaat de rechtsleer er van uit dat de informatieverplichtingen van toepassing zijn op alle onroerende goederen, bebouwd of onbebouwd (zie bv. G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 179, nr. 247; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 2*, Brugge, Die Keure, p. 117, nr. 100; M. BOES, *Stedenbouw en ruimtelijke ordening in Vlaanderen*, in *Notarieel bestuursrecht*, Gent, Larcier, 2006, p. 117, nr. 232; M. BOES, “Notarieel recht”, in DEKETELAERE, K. (ed.), *Handboek Milieu- en energierecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 1620, nr. 8; F. SCHRAM, “informatieverplichtingen”, in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), *Handboek ruimtelijk ordening*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 700, nr. 52; A. DEMEYER, “Verplichte vermeldingen in huurovereenkomsten van lange duur op grond van het gewijzigde Stedenbouwdecreet van 18 mei 1999”, *T. Huur* 2000, p. 143, nr. 8).

<sup>900</sup> Zie hierover: J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 590-591, nr. 856; G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 187, nr. 259. Zie ook: Verslag hoorzittingen, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr.2011/3, 57-58.

<sup>901</sup> (Oud) Artikel 137, §1 DRO 1999.

<sup>902</sup> J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 610, nr. 889.

letterlijke overname van de lasten en voorwaarden van de verkavelingsvergunning werd bovendien in de praktijk als een te zware verplichting aangevoeld<sup>904</sup>. Bepaalde auteurs<sup>905</sup> stelden dan ook voor de verkavelingsakte, met bijlagen (waaronder de verkavelingsvergunning), aan te hechten aan de onderhandse of authentieke akte. In de praktijk gebeurde het soms ook dat naar de verkavelingsakte werd verwezen, met de uitdrukkelijke verklaring van de koper dat hij een kopie van de verkavelingsakte met bijlagen had ontvangen en dat hij kennis had van de alle verkavelingsvoorschriften<sup>906</sup>. Een andere mogelijkheid die in de rechtsleer<sup>907</sup> werd voorgesteld, bestond erin in de authentieke akte te verwijzen naar de verkavelingsakte met haar bijlagen in toepassing van artikel 19, lid 3 Organieke Wet Notariaat.

Uit de rechtspraak<sup>908</sup> bleek alleszins dat, op straffe van aansprakelijkheid, het niet volstond dat de lasten en voorwaarden vermeld werden in de authentieke akte terwijl de onderhandse overeenkomst, opgesteld zonder tussenkomst van de instrumenterende ambtenaar, enkel melding maakte van de verkavelingsvergunning, zonder de lasten en voorwaarden te vermelden, en zonder dat de instrumenterende ambtenaar de verwervers vervolgens attent maakte op de draagwijdte van de lasten en voorwaarden<sup>909</sup> <sup>910</sup>. Tot slot was het in de praktijk niet steeds eenvoudig de lasten en voorwaarden te achterhalen nu deze niet opgenomen zijn in het stedenbouwkundig uittreksel<sup>911</sup>.

---

<sup>903</sup> Indien men zou oordelen dat lasten en voorwaarden integraal overgenomen moesten worden, achtte BAEL deze verplichting enkel toepasselijk t.a.v. onbebouwde percelen aangezien bij de verkoop van een onbebouwd perceel de lasten en voorwaarden van groot belang zijn voor de koper terwijl ingeval een bebouwd perceel verkocht werd, er van uitgegaan mag worden dat stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van de woning is afgeleverd in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften en deze laatste derhalve enkel relevant zijn voor toekomstige werken, handelingen of wijzigingen. Nochtans merkte BAEL op dat hiervoor geen grondslag te vinden was in het Decreet ruimtelijke ordening 1999 (J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 611, voetnoot 1).

<sup>904</sup> J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 610, nr. 888.

<sup>905</sup> S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalsing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 345.

<sup>906</sup> J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 610, nr. 888.

<sup>907</sup> J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 610, nr. 888.

<sup>908</sup> Gent 11 februari 1997, *T.B.B.R.* 1999, 287, 287, noot K. TROCH.

<sup>909</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 187, nr. 259.

<sup>910</sup> Deze verplichting geldt volgens BAEL nochtans in alle gevallen waarin een perceel grond in een verkaveling verkocht wordt. Men mag in de regel er immers van uitgaan dat de notaris die de verkavelingsakte, de verkavelingsvergunning en de lasten en voorwaarden van de verkaveling vermeldt in de akte, deze ook heeft toegelicht aan de kopers (J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 619, voetnoot 1).

<sup>911</sup> Amendement nr. 92 (J. Schauvlieghe et. al.) op het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr.2011/2, 46; Verslag hoorzittingen, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr.2011/3, 57.

185. Naar aanleiding van de totstandkoming van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 stelde de Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (KFBN) voor dat de instrumenterende ambtenaar gehouden zou zijn in de onderhandse en authentieke akte (enkel) het bestaan van een verkaveling te vermelden en de verplichte opname van lasten en voorwaarden te beperken tot de verkoop van onbebouwde percelen die deel uitmaken van een niet-vervallen verkaveling<sup>912</sup>.

186. Met het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 heeft de decreetgever uiteindelijk, op amendement<sup>913</sup>, gekozen voor een volledige harmonisatie. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>914</sup> hanteert nu de formulering zoals bij de informatieverplichtingen m.b.t. publiciteit<sup>915</sup> en beëindigt daarmee bovendien de hiervoor geschetste onduidelijkheden en betwistingen in de rechtsleer.

187. Uit het stedenbouwkundig uittreksel<sup>916</sup>, dat kan aangevraagd worden bij de gemeente, eventueel aangevuld met verklaringen van gemeente en overdrager, zal blijken of er een verkavelingsvergunning van toepassing is<sup>917</sup>. In het vergunningenregister<sup>918</sup> wordt immers melding gemaakt van elke aanvraag voor een verkavelingsvergunning<sup>919</sup>, elke administratieve beslissing en rechterlijke uitspraak m.b.t. tot die vergunning<sup>920</sup> alsook van het verval van een verkavelingsvergunning<sup>921</sup>. De lasten en voorwaarden, verbonden aan de verkaveling, kunnen verkregen worden bij de overdrager en/of gemeente<sup>922</sup>.

## F. As-buittattest

188. De informatieverplichtingen werden o.a. aangepast aan de invoering van het as-buittattest<sup>923</sup>. Na inwerkingtreding van de nieuwe bepalingen, en voor zover de informatieverplichtingen reeds van

---

<sup>912</sup> Verslag hoorzittingen, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr.2011/4, 57.

<sup>913</sup> Amendement nr. 92 (J. Schauvlieghe et. al.) op het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr.2011/2, 46.

<sup>914</sup> Artikel 5.2.1, §1, lid 1, 5° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>915</sup> Artikel 5.2.6, lid 1, 5° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>916</sup> Artikel 5.2.7 Vlaamse codex RO..

<sup>917</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 187, nr. 259.

<sup>918</sup> Artikel 5.2.1 Vlaamse codex RO.

<sup>919</sup> Artikel 5.2.1, §1, 4° Vlaamse codex RO.

<sup>920</sup> Artikel 5.2.1, §1, 5° Vlaamse codex RO.

<sup>921</sup> Artikel 5.2.1, §1, 8° Vlaamse codex RO.

<sup>922</sup> S. SNAET, "Het recht van voorkoop en de regels inzake informatievervalsing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening", *Notarius* 2000, 48; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, "Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalsing en het recht van voorkoop", *T. Not.* 2000, 345.

<sup>923</sup> Amendement nr. 92 (J. Schauvlieghe et. al.) op het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/3, 46. Zie hierover: B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, "Ruimtelijke ordening anno 2009: nieuwe regels, nieuwe vragen", *TROS* 2009, 174-175.

toepassing zijn<sup>924</sup>, moet in iedere onderhandse overeenkomst<sup>925</sup>, (onderhandse of authentieke) akte<sup>926</sup> alsook in de vastgoedpubliciteit<sup>927</sup> worden vermeld “of het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2°, voor de overdracht verplichte as-buultattest is uitgereikt en gevalideerd”<sup>928</sup>.

**189.** Anders dan de uiteindelijke regeling voorzag het ontwerp van decreet<sup>929</sup> dat het as-buultattest door de overdrager verplicht moest worden aangevraagd “*telkens voorafgaand aan de ondertekening van de onderhandse akte*”. De decreetgever was echter van oordeel dat deze bepaling onvoldoende verduidelijkt wanneer aan de overnemer kennis moest worden gegeven van het gevolg dat aan de aanvraag werd verleend<sup>930</sup>. Teneinde meer rechtszekerheid te creëren werd deze zinsnede bij amendement<sup>931</sup> geschrapt. Uit de nieuwe formulering blijkt, en zoals hoger reeds uiteengezet, dat het volstaat dat vermeld wordt of het as-buultattest «al dan niet» is uitgereikt en gevalideerd. In tegenstelling tot bv. de regeling inzake het bodemattest<sup>932</sup>, moeten geen specifieke vermeldingen uit het as-buultattest opgenomen worden in de akte of vastgoedpubliciteit<sup>933</sup> <sup>934</sup>. Indien de vastgoedpubliciteit of de (onderhandse of authentieke) akte daarentegen het stilzwijgen behouden omtrent het al dan niet uitgereikte en gevalideerde as-buultattest, dan houdt zulks een inbreuk op de informatieverplichtingen in die strafrechtelijk<sup>935</sup> en civielrechtelijk<sup>936</sup> gesanctioneerd wordt. Of met deze regeling meer rechtszekerheid gecreëerd wordt, kan derhalve betwijfeld worden.

## G. Stedenbouwkundig uittreksel

---

<sup>924</sup> Zie artikel 7.6.4 Vlaamse codex RO. Zie hierover o.a. G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 178, nr. 246; J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 593-594, nrs. 861-863.

<sup>925</sup> Artikel 5.2.5 Vlaamse codex RO.

<sup>926</sup> Artikelen 5.2.1, §1 Vlaamse codex RO.

<sup>927</sup> Artikel 5.2.6 Vlaamse codex RO.

<sup>928</sup> M. BOES, S. VERBIST, K. VAN ALSENOY en J. GEENS, “Het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid”, *RW* 2009-2010, p. 29, nr. 60.

<sup>929</sup> Artikel 104, §2, 2° van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen en handhavingsbeleid (*Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 9).

<sup>930</sup> Amendement nr. 56 (J. Schauvliege et. al.) op het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/3, 27.

<sup>931</sup> Amendement nr. 56 (J. Schauvliege et. al.) op het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/3, 27.

<sup>932</sup> In de onderhandse en authentieke akte wordt de inhoud van het bodemattest opgenomen (zie art. 101, §§2 en 3 Bodemdecreet 2006).

<sup>933</sup> C. DUTORDOIR, “Asbuultattest gaat informatieplicht van makelaar nog uitbreiden”, *Vastgoedinfo* 2009, afl. 10, 2.

<sup>934</sup> Het (ingetrokken) ontwerpbesluit As-buultattest voegde hier, wat onderhandse en authentieke verkoopsakten betrof, enkel aan toe dat deze akten informatie bevatten betreffende de stand van de attestering en de validering (art. 2, lid 2).

<sup>935</sup> Artikel 6.1.1, lid 1, 4° Vlaamse codex RO.

<sup>936</sup> Artikel art. 6.3.1, lid 1 Vlaamse codex RO.

190. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>937</sup> bepaalt dat “in de authentieke akte (...) de verklaring van de verkrijger (wordt) opgenomen dat hij een stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen, dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werd verleend”. Het stedenbouwkundig uittreksel moet het meest recente zijn<sup>938</sup>. Zolang er geen plannen- en vergunningenregister bestaat, kan het uittreksel worden vervangen door een brief van de gemeente die de recente bestemming aangeeft volgens de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen<sup>939</sup>.

191. Het «stedenbouwkundig uittreksel» bestaat, zoals hoger reeds uitvoerig uiteengezet<sup>940</sup>, uit een informatief uittreksel uit het plannenregister en uit het vergunningenregister voor de percelen waarvoor de aanvraag ingediend werd<sup>941</sup>. Er is geen wettelijke bepaling die regelt wie het stedenbouwkundig uittreksel dient aan te vragen. Indien de partijen nalaten dit te doen, zal de instrumenterende ambtenaar dit doen. De hieraan verbonden kosten zijn ten laste van de verkoper<sup>942</sup>.

192. Vóór het Aanvullings- en Aanpassingsdecreet 2009 bepaalde het Decreet ruimtelijke ordening 1999<sup>943</sup> dat het stedenbouwkundig uittreksel aan de onderhandse<sup>944</sup> of authentieke akte werd toegevoegd dat ten hoogste vijf maanden<sup>945</sup> voor de datum van akte werd verleend.

De oude formulering leidde *allereerst* tot fiscaalrechterlijke onzekerheid. In de praktijk bestond er immers onduidelijkheid over de vraag wat onder «toevoeging» diende te worden begrepen<sup>946</sup>. De

---

<sup>937</sup> Artikel 5.2.1, §1, lid2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>938</sup> Memorie van Toelichting, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr.2011/1, p. 231, nr. 655. Vgl. Brussel 25 november 2003, *RW* 2006-2007, 59: in dit arrest werd een notaris burgerlijk aansprakelijk gesteld die een vroeger «bodematteest» (van ongeveer een half jaar eerder) had opgenomen in de onderhandse akte, terwijl hij recent een nieuw bodematteest had aangevraagd en verkregen; de notaris moet, om zekerheid te verkrijgen of een vroeger afgeleverd bodematteest nog rechtsgeldig is, zelf om een bodematteest verzoeken aan de OVAM (zie hierover G. VAN HOORICK, “Notarieel administratief recht: bodemsanering”, in X, *Rechtskroniek voor het notariaat. Deel 14*, Brugge, Die Keure, 2009, p. 44, nr. 32)

<sup>939</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 189, nr. 261.

<sup>940</sup> Zie hoger randnrs. 108-110.

<sup>941</sup> Artikel 5.2.7 Vlaamse codex RO; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatiever schaffing en het recht van voor koop”, *T. Not.* 2000, 346; S. SNAET, “Het recht van voor koop en de regels inzake informatiever schaffing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 48; M. BOES, “Kroniek ruimtelijke ordening (1999-2007)”, *RW* 2007-08, p. 1807, nr. 185.

<sup>942</sup> S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatiever schaffing en het recht van voor koop”, *T. Not.* 2000, 346; S. SNAET, “Het recht van voor koop en de regels inzake informatiever schaffing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 48.

<sup>943</sup> (Oud) Artikel 137, §1, lid 2 DRO 1999.

<sup>944</sup> In de rechtsleer bestond er discussie of deze verplichting enkel gold t.a.v. authentieke akten (zie in die zin: S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatiever schaffing en het recht van voor koop”, *T. Not.* 2000, 345) dan wel t.a.v. authentieke en onderhandse akten (zie in die zin: G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 188, nr. 261; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 2*, Brugge, Die Keure, p. 126, nr. 110; J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 624, nr. 909).

<sup>945</sup> Voor een kritiek over de duur van deze termijn: zie G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 188, nr. 261.

vraag rees meer bepaald of dit al dan niet in de zin van «aanhechting» moest geïnterpreteerd worden, en dus al dan niet ter registratie moest aangeboden worden<sup>947</sup>. De fiscale administratie<sup>948</sup> was van oordeel dat er wel degelijk sprake was van «aanhechting», zodat het registratierecht verschuldigd was, terwijl de rechtsleer<sup>949</sup> het tegenovergestelde standpunt verdedigde.

Daarnaast werd de oude regeling bekritiseerd omwille van de decretaal<sup>950</sup> toegestane ouderdom (vijf maanden). De rechtsleer<sup>951</sup> was van oordeel dat deze termijn *te lang* was. Het stedenbouwkundig uittreksel is immers een belangrijke bron van informatie voor de verwerver (1); het plannen- en vergunningenregister wordt niet steeds onmiddellijk aangepast aan wijzigingen (2); en t.a.v. de materie van het ruimtelijk orderingsrecht doen zich frequenter wijzigingen voor dan bv. m.b.t. de bodemtoestand (3). De Nederlandstalige Raad van de KFBN was daarentegen van oordeel dat de geldingsduur van vijf maanden *te kort* was aangezien tussen de tekoopstelling en akte vaak meer dan vijf maanden verlopen<sup>952</sup>.

**193.** Sinds het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 is de discussie m.b.t. «toevoeging» vs. «aanhechting» begraven. Het volstaat immers dat de verkrijger in de authentieke akte verklaart dat hij een stedenbouwkundig uittreksel heeft *ontvangen*, dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werd verleend.

Wat de decretaal bepaalde «geldingsduur» betreft, heeft de decreetgever vervolgens het standpunt van de Nederlandstalige Raad van de KFBN gevolgd en bepaald dat het stedenbouwkundig uittreksel, dat wordt overhandigd aan de verkrijger, ten hoogste één jaar – i.p.v. voorheen vijf maanden – voor het verlijden van de authentieke akte mag verleend zijn. Het argument van de KFBN dat tussen de tekoopstelling en de akte vaak méér dan vijf maanden verlopen, kan m.i.

---

<sup>946</sup> Zie hierover uitvoerig: E. VAN TRICHT, “Toevoeging is niet gelijk aan aanhechting!”, *Registratierechten* 2006-2007, 3/7-3/10; zie ook Memorie van Toelichting, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr.2011/1, p. 231, nr. 655; Verslag hoorzittingen, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr.2011/4, 57.

<sup>947</sup> Krachtens artikel 26 W. Reg. Registratierechten mag “*Geen akte of geschrift (...) aan een van de krachtens artikel 19, 1°, verplichtend te registreren akten, andere dan een vonnis of arrest, worden gehecht (...) zonder te voren geregistreerd te zijn*”. De aanhechting als grond van registratieverplichting of verplichting tot betaling van registratierechten onderstelt de vervulling van de volgende vereisten: (1) er moet aanhechting plaatshebben in de zin van artikel 26, (2) de aanhechting moet geschieden aan een van de authentieke akten vermeld in artikel 19, 1° W. Reg. andere dan een vonnis of arrest: akten van notarissen of van gerechtsdeurwaarders, (3) de authentieke akte waaraan de aanhechting geschiedt moet verplicht registreerbaar zijn, (4) het aangehecht stuk mag niet vrijgesteld zijn van de verplichting tot registratie en (5) het aangehecht stuk mag niet voorkomen als een substantieel bestanddeel van de authentieke akte (P. VAN MELKEBEKE, “Registratieverplichting”, in F. WERDEFROY m.m.v. W. KNOPS, P. VAN MELKEBEKE, E. VAN TRICHT, E. SPRUYT, J. RUYSEVELDT en J. ESPEEL, *Registratierechten* 2006-2007, Mechelen, Kluwer, 2007, p. 129, nr. 164).

<sup>948</sup> Zie E. VAN TRICHT, “Toevoeging is niet gelijk aan aanhechting!”, *Registratierechten* 2006-2007, 3/8.

<sup>949</sup> VAN TRICHT is van oordeel dat stedenbouwkundig uittreksel aan een notariële akte niet onder de toepassingsfeer valt van artikel 26 W. Reg. (E. VAN TRICHT, “Toevoeging is niet gelijk aan aanhechting!”, *Registratierechten* 2006-2007, 3/8-3/9).

<sup>950</sup> (Oud) Artikel 137, §1, lid 2 DRO 1999.

<sup>951</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 189, nr. 261.

<sup>952</sup> Verslag hoorzittingen, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr.2011/4, 57; Vgl. J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 625, nr. 910.



nochtans niet overtuigen. De informatieverplichtingen strekken er in de eerste plaats toe de verkrijger zo volledig mogelijk in te lichten omtrent het stedenbouwkundig statuut van het onroerend goed, voorwerp van de overdracht<sup>953</sup>. Een gebeurlijke administratieve (over)last kan hieraan geen afbreuk doen. De instrumenterende ambtenaar doet er aldus wellicht goed aan, indien het uittreksel oud is – zonder nochtans de termijn van één jaar te overschrijden – kort vóór het verlijden van de akte een nieuw uittreksel bij de gemeente aan te vragen. Zo niet, dan kan hij in de akte een voorbehoud van eventuele latere wijzigingen in het plannen- en vergunningenregister opnemen<sup>954</sup>. Zulks geldt echter des te meer nu het stedenbouwkundig uittreksel er niet enkel en uitsluitend toe strekt de overnemer te informeren omtrent de stedenbouwkundige status van het onroerend goed, maar het eveneens de overdrager inlicht over het al dan niet verschuldigd zijn van een planbatenheffing<sup>955</sup>.

Tot slot bevestigde de decreetgever met het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009, door uitdrukkelijk enkel naar de authentieke akte te verwijzen, de minderheidsvisie in de rechtsleer<sup>956</sup> die stelde dat de verplichting m.b.t. het stedenbouwkundig uittreksel enkel geldt t.a.v. authentieke akten.

## H. Verwijzing naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

**194.** De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>957</sup> bepaalt dat de instrumenterende ambtenaar een verwijzing naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in de authentieke of onderhandse akte opneemt<sup>958</sup>.

**195.** Voor het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 was bepaald dat de instrumenterende ambtenaar in alle onderhandse en authentieke akten tot overdracht van (bebouwde of onbebouwde) onroerende goederen (oud) artikel 99 Decreet ruimtelijke ordening 1999 integraal moesten overnemen

---

<sup>953</sup> Zie bv. A. DE MEYER, “Verplichte vermeldingen in huurovereenkomsten van lange duur op grond van het gewijzigde Stedenbouwdecreet van 18 mei 1999”, *T. Huur* 2000, p. 143, nr. 6 met verwijzing naar de parlementaire voorbereidingen (Gedr. St., Vlaamse Raad, stuk 1332, nr. 1, 68); B. VAN OPSTAL, “Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, in B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 431, nr. 31.

<sup>954</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 189, nr. 261; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 2*, Brugge, Die Keure, p. 126, nr. 110; zie ook J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 625-626, nr. 911.

<sup>955</sup> Het plannenregister duidt de percelen aan die het voorwerp hebben uitgemaakt van een planologische bestemmingswijziging en die o.a. aanleiding kan geven tot een planbatenheffing. Het verschuldigd zijn van een planbatenheffing zal derhalve blijken uit het stedenbouwkundig uittreksel (zie hierover verder randnr. 209).

<sup>956</sup> S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieververschaffing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 345; Contra: G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 188, nr. 261; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 2*, Brugge, Die Keure, p. 126, nr. 110; J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 624, nr. 909.

<sup>957</sup> Artikel 5.2.1, §1, lid 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>958</sup> Artikel 5.2.1, §1, lid 3 Vlaamse codex RO.

in de akte. De oude regeling oogstte in de rechtsleer<sup>959</sup> kritiek. De verplichting tot integrale overname werd als formalistisch bestempeld. In de praktijk werd bovendien vastgesteld dat sinds de wijziging van de Wet op het notarisambt<sup>960</sup> deze bepaling haar nut had verloren aangezien de authentieke akte niet meer integraal moest voorgelezen worden, doch slechts moest toegelicht worden<sup>961</sup>. De verplichting maakte de akte 2 bladzijden langer, doch zonder veel nut. Bovendien kon de vraag of een stedenbouwkundige vergunning vereist was voor een bepaald werk, handeling of wijziging niet alleen afgeleid worden uit artikel 99 Decreet ruimtelijke ordening 1999, gelet op de regeling inzake de zgn. «kleine werken»<sup>962</sup> en de provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen<sup>963</sup>. De nieuwe regeling komt tegemoet aan voormelde kritiek en werd dan ook gunstig onthaald<sup>964</sup>.

## I. Herstelvonniss

**196.** Sinds het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 bepaalt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>965</sup> dat *“indien op het onroerend goed, ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing, een verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren, in de zin van de artikelen 6.1.41 t.e.m. 6.1.43 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, dan wordt dit in een afzonderlijke akte vermeld. In deze akte wordt tevens vermeld dat de nieuwe eigenaar, voor zover de tenuitvoerlegging van de door de rechter bevolen herstelmaatregel niet verjaard is, de verbintenis aangaat om de opgelegde herstelmaatregel uit te voeren, onverminderd de verplichting van de oorspronkelijke eigenaar. De instrumenterende ambtenaar stuurt een afschrift van die akte aan de stedenbouwkundige inspecteur”*. Op de instrumenterende ambtenaar rusten derhalve twee decretale<sup>966</sup> verplichtingen voor onderhandse en authentieke akten: (1) het opmaken van een afzonderlijke akte

<sup>959</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 188, nr. 260; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 2*, Brugge, Die Keure, p. 125, nr. 109.

<sup>960</sup> Artikel 12 van de wet van 25 Ventôse jaar XI op het Notarisambt, vervangen door artikel 9 Wet 4 mei 1999 (B.S. 1 oktober 1999).

<sup>961</sup> M.n. is bepaald dat m.b.t. bepaalde akten slechts een aantal vermeldingen (m.n. hetgeen vermeld is in artikel 12, lid 1 en 2) uit de authentieke akte «integraal» worden voorgelezen terwijl voor het overige de akte (slechts) wordt «toegelicht»; Memorie van Toelichting, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr.2011/1, p. 231, nr. 656. Zie hierover: C. DE WULF, “Over de nieuwe notarietwetten in België en in Nederland”, *TPR* 2001-2, p. 573-575, nrs. 102-103.

<sup>962</sup> Bepaalde «kleine» werken, handelingen of wijzigingen kunnen door de Vlaamse Regering worden vrijgesteld (oud art. 99, §2; art. 4.2.3 Vlaamse codex RO). Zie: B.VI.Reg. van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, B.S. 18 mei 2000.

<sup>963</sup> Gemeenten en provincies kunnen de vergunningsplicht uitbreiden d.m.v. stedenbouwkundige verordeningen (J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 621-622, nr. 906). Zie hieromtrent de nieuwe regeling in de artikelen 2.3.1 t.e.m. 2.3.3 Vlaamse codex RO.

<sup>964</sup> Verslag hoorzittingen, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr.2011/4, 57.

<sup>965</sup> Artikel 5.2.1, §1, lid 4 Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

<sup>966</sup> Artikel 5.2.1, §1, lid 4 Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

inzake de verplichting herstelmaatregelen uit te voeren en (2) het sturen van een afschrift van die akte aan de stedenbouwkundige inspecteur<sup>967</sup>.

197. De «ratio legis» van de afzonderlijke akte ligt *enerzijds* in het feit dat slechts deze informatie relevant is voor de stedenbouwkundig inspecteur<sup>968</sup>. *Anderzijds* beoogt de afzonderlijke akte de verwerver duidelijk te maken dat hij een goed kocht dat is bezwaard met een herstelmaatregel, en dat door zich te verbinden die maatregel uit te voeren, hij achteraf zich niet kon keren tegen de verkoper, de notaris en eventuele andere tussenpersonen<sup>969</sup>.

198. Vroeger bleek in een aantal gevallen dat het vonnis of het arrest, dat de (nog niet uitgevoerde) herstelmaatregel beval, reeds lang was overgeschreven en de termijn waarover de overheid beschikte om zelf in de uitvoering te voorzien<sup>970</sup>, mogelijk reeds verjaard was<sup>971</sup>. Nochtans gold in hoofde van de instrumenterende ambtenaar de verplichting om de afzonderlijke akte op te stellen ongeacht de vraag of de «actio judicati» reeds verjaard was of niet<sup>972</sup>.

In de rechtsleer<sup>973</sup> werd om die reden opgemerkt dat bij het redigeren van de afzonderlijke akte voorzichtigheid aan de dag moest gelegd worden aangezien de verjaring van een burgerlijk recht de openbare orde niet raakt<sup>974</sup>, en de partij die de verjaring heeft verkregen, er afstand kan van doen<sup>975</sup>. Als nu de koper zich in de afzonderlijke akte onvoorwaardelijk verbond om de herstelmaatregel uit te voeren, had de overheid als het ware een nieuwe titel en kon de verjaring van haar oorspronkelijk recht om een herstelmaatregel uit te voeren niet meer tegen haar worden ingeroepen. Dit was

---

<sup>967</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 191-192, nr. 265; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 2*, Brugge, Die Keure, p. 127, nr. 111.

<sup>968</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 191-192, nr. 265-266; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 2*, Brugge, Die Keure, p. 127, nr. 111.

<sup>969</sup> M. BOES, “Kroniek ruimtelijke ordening (1999-2007)”, *RW* 2007-08, p. 1808, nr. 187; zie ook Advies Hoge Raad voor het Herstelbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr.2011/1, 672.

<sup>970</sup> Deze termijn begint pas te lopen op het ogenblik vanaf de dag dat de overheid die herstelmaatregel kan uitvoeren, d.w.z. na het verstrijken van de termijn die de rechter aan de overtreder had gegeven om zelf de herstelmaatregel uit te voeren (M. BOES, “Kroniek ruimtelijke ordening (1999-2007)”, *RW* 2007-08, p. 1807, nr. 187).

<sup>971</sup> M. BOES, “Kroniek ruimtelijke ordening (1999-2007)”, *RW* 2007-08, p. 1807, nr. 187.

<sup>972</sup> M. BOES, “Kroniek ruimtelijke ordening (1999-2007)”, *RW* 2007-08, p. 1807, nr. 187; M. BOES, *Stedenbouw en ruimtelijke ordening in Vlaanderen*, in *Notarieel bestuursrecht*, Gent, Larcier, 2006, p. 120, nr. 237.

<sup>973</sup> M. BOES, “Kroniek ruimtelijke ordening (1999-2007)”, *RW* 2007-08, p. 1807-1808, nr. 187; M. BOES, *Stedenbouw en ruimtelijke ordening in Vlaanderen*, in *Notarieel bestuursrecht*, Gent, Larcier, 2006, p. 121, nr. 237.

<sup>974</sup> Het «middel» van de verjaring – m.a.w. het recht om de verjaring als verweermiddel in te roepen – raakt de openbare orde niet (C. LEBON, “Verjaring”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Deel IV, Kluwer, Mechelen, losbl., p. 11, nr. 12).

<sup>975</sup> Artikel 2220 B.W.: “Men kan vooraf geen afstand doen van de verjaring; men kan wel afstand doen van een verkregen verjaring”. Afstand van verjaring geschiedt uitdrukkelijk of stilzwijgend (art. 2221 B.W.).

evenwel noch de bevoegdheid<sup>976</sup> noch de bedoeling<sup>977</sup> van de decreetgever. Aldus werd in de rechtsleer gesuggereerd om in de afzonderlijke akte een bepaling in te voeren volgens de welke de verwerver zich ertoe verbond de herstelmaatregel uit voeren in zoverre deze nog niet verjaard was<sup>978</sup>. Op die wijze was door de partijen en de instrumenterende ambtenaar voldaan aan de verplichting een afzonderlijke akte op te maken, en werd het recht van de overheid, om van de koper te eisen de herstelmaatregel uit te voeren, geëerbiedigd, voor zover de overheid dat recht zelf nog had op datum van de afzonderlijke akte. Op meer kan de overheid immers geen aanspraak maken. De rechtspraak<sup>979</sup> heeft zich daarbij aangesloten. Die oordeelde dat het meer dan onredelijk is om van de nieuwe eigenaar te eisen dat hij de herstelmaatregelen nog zou uitvoeren, terwijl de uitvoering van de herstelmaatregel tegenover de pleger van het bouw misdrijf reeds meer dan 5 jaar verjaard is.

Om die reden stelde de Hoge Raad voor het Herstelbeleid in zijn advies<sup>980</sup> bij het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 voor te bepalen dat de nieuwe eigenaar, onverminderd de verplichtingen van de vorige eigenaar, zich er toe verbindt de herstelmaatregel uit te voeren “voor zover de tenuitvoerlegging van de door rechter bevolen herstelmaatregel niet verjaard is”. De decreetgever volgde dit advies<sup>981</sup> en achtte deze suggestie billijk, redelijk en noodzakelijk<sup>982</sup>. Het was immers weinig verantwoord dat de overheid, die de verjaringstermijn had laten verstrijken, van een verkrijger – die vreemd is aan de inbreuk –, eist dat afstand wordt gedaan van het recht om de verjaring in te roepen (billijk). Daarnaast kan van een instrumenterend ambtenaar niet verwacht worden om, bij het verlijden van een akte, te onderzoeken of de herstellvordering reeds verjaard is (redelijk). Tot slot acht de decreetgever zich onbevoegd<sup>983</sup> om de verkrijger te dwingen afstand te doen van een burgerlijk recht, m.n. het recht een verworven verjaring in te roepen (noodzakelijk). Een amendement<sup>984</sup> poogde deze regeling alsnog te verhinderen. Volgens de indieners van het amendement creëerde de voorgestelde regeling geen rechtszekerheid aangezien het al dan niet intreden van de verjaring

<sup>976</sup> In de administratieve praktijk eist de stedenbouwkundig inspecteur een onvoorwaardelijke toezegging van de verwerver, ook wanneer de oorspronkelijke titel van uitvoering al verjaard is (zie Advies Hoge Raad voor het Herstelbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr.2011/1, 672). Dit is niet in overeenstemming met de bevoegdheid van het Vlaams Gewest: die komt er immers op neer te eisen dat een persoon – de verwerver – afstand doet van een burgerlijk recht, nl. het recht een verworven verjaring in te roepen. Een dergelijke miskennis van de verjaringsregels van het Burgerlijk Wetboek is niet marginaal te noemen, en kan dus niet worden verantwoord op grond van de impliciete bevoegdheden van artikel 11 van de Bijzondere Wet tot Hervorming der Instellingen (M. BOES, “Kroniek ruimtelijke ordening (1999-2007)”, *RW* 2007-08, p. 1808, nr. 187).

<sup>977</sup> De «bedoeling» van de afzonderlijke akte was om de koper zeer duidelijk te maken dat hij een goed kocht bezwaard met een herstelmaatregel, en dat door zich te verbinden die maatregel uit te voeren, hij achteraf zich niet kan keren tegen de verkoper, de notaris en eventuele andere tussenpersonen (M. BOES, “Kroniek ruimtelijke ordening (1999-2007)”, *RW* 2007-08, p. 1808, nr. 187; zie ook Advies Hoge Raad voor het Herstelbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr.2011/1, 672).

<sup>978</sup> Vgl. Memorie van Toelichting, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr.2011/1, p. 231, nr. 657.

<sup>979</sup> Antwerpen 29 juni 2010, *T.R.O.S. Nieuwsbrief* 2010, nr. 9, 24-25.

<sup>980</sup> Advies Hoge Raad voor het Herstelbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr.2011/1, 672-673.

<sup>981</sup> Zie Memorie van Toelichting, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr.2011/1, p. 231, nr. 657.

<sup>982</sup> Memorie van Toelichting, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr.2011/1, p. 232, nr. 658.

<sup>983</sup> Vgl. M. BOES, *Stedenbouw en ruimtelijke ordening in Vlaanderen, in Notarieel bestuursrecht*, Gent, Larcier, 2006, p. 121, nr. 237; M. BOES, “Kroniek ruimtelijke ordening (1999-2007)”, *RW* 2007-08, p. 1808, nr. 187

<sup>984</sup> Amendement nr. 93 (T. Rombouts et. al.) op het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr.2011/2, 46

afhankelijk is van diverse stuitingsdaden, waarvan de koper geen kennis heeft noch kennis kan hebben, en zekerheid over de verjaring slechts kan worden verkregen middels een definitieve rechterlijke beslissing. Uiteindelijk werd dit amendement ingetrokken<sup>985</sup> en de voorgestelde regeling behouden.

**199.** In de praktijk wordt het opstellen van een afzonderlijke akte soms achterwege gelaten en worden de noodzakelijke vermeldingen geïntegreerd in de verkoopsakte<sup>986</sup>. Deze praktijk lijkt strijdig met de letter van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en dus niet aan te bevelen<sup>987 988</sup>.

Beide partijen bij de hoofdakke, zijn partijen bij de bijakte<sup>989</sup>. Teneinde problemen te vermijden, is het aan te raden eerst de afzonderlijke akte door de koper te laten ondertekenen en vervolgens pas de verkoopakte zelf. Anders zou de koper dit, na voorafgaandelijk ondertekening van de verkoopakte, kunnen weigeren<sup>990</sup>.

**200.** Indien de verwerver bij het opmaken van de onderhandse akte niet op de hoogte werd gesteld van de rechterlijke uitspraak, kan hij de nietigverklaring van de overdracht vorderen<sup>991</sup>. Bijkomend, en in tegenstelling tot voorheen<sup>992</sup>, kan sinds het Decreet van 23 november 2007<sup>993</sup> op fiscaalvriendelijke wijze geopteerd worden voor minnelijke ontbinding<sup>994</sup>. Uiteraard is hiervoor de medewerking van koper *en* verkoper vereist<sup>995</sup>.

---

<sup>985</sup> Verslag Commissie, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr.2011/6, 60.

<sup>986</sup> Naar aanleiding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 stelde de KFBN voor de mogelijkheid om de verplichting van de nieuwe eigenaar tot uitvoering van de herstelmaatregelen op te nemen in de verkrijgende akte zelf, in overweging te nemen aangezien de afzonderlijke akte door de partijen als enorm hinderlijk wordt ervaren (Verslag Hoorzittingen, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr.2011/4, 58).

<sup>987</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 192, nr. 265.

<sup>988</sup> Nochtans acht VAN HOORICK deze werkwijze (wel) aanvaardbaar (G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 192, nr. 265.)

<sup>989</sup> M. BOES, "Notarieel recht", in K. DEKETELAERE (ed.), *Handboek Milieu- en energierecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 1622, nr. 11.

<sup>990</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 192, nr. 265; G. VAN HOORICK, "Ruimtelijke ordening", in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 2*, Brugge, Die Keure, p. 127, nr. 111.

<sup>991</sup> Artikel 6.3.1 Vlaamse codex RO; zie G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 192, nr. 266.

<sup>992</sup> Zie hierover: G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 192, nr. 266; zie ook M. BOES, "Notarieel recht", in K. DEKETELAERE (ed.), *Handboek Milieu- en energierecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 1630, nr. 26.

<sup>993</sup> B.S. 3 januari 2008.

<sup>994</sup> In principe is daarvoor slechts twee maal een vast registratierecht van 10,00 euro (dus 20.00 euro in totaal) verschuldigd. Zie artikel 76 W. Reg. (zie hierover: E. SPRUYT, Fiscaalvriendelijk ontbinding van koopovereenkomsten in Vlaanderen", in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., 32 p.).

<sup>995</sup> E. SPRUYT, Fiscaalvriendelijk ontbinding van koopovereenkomsten in Vlaanderen", in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., p.7-3

**201.** De afzonderlijke akte wordt overgemaakt aan de stedenbouwkundig inspecteur. Een «afschrift» volstaat, doch in de praktijk wordt door de stedenbouwkundig inspecteur een grosse geëist. Evenwel *mag* de notaris geen uitgifte, en dus ook geen grosse, afleveren aan de stedenbouwkundig inspecteur, behoudens bevel van de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg<sup>996</sup> <sup>997</sup>. In dergelijke procedure kan de notaris niet tot de gerechtskosten worden veroordeeld<sup>998</sup>.

**202.** Onder gelding van het Decreet ruimtelijke ordening 1999 was in de rechtsleer<sup>999</sup> de vraag gerezen of deze bepaling ook van toepassing is op huurovereenkomsten. *Enerzijds*, en teneinde de toepasselijkheid t.a.v. huurovereenkomsten te onderbouwen, werd naar het (oud) derde lid van artikel 137, §1 Decreet ruimtelijke ordening 1999<sup>1000</sup> verwezen. Niemand<sup>1001</sup> twijfelde eraan dat ook t.a.v. van huurovereenkomsten de integrale overname van artikel 99 Decreet ruimtelijke ordening 1999 verplicht was, hoewel (ook) in het derde lid niet uitdrukkelijk werd verwezen naar het eerste lid van artikel 137, §1 Decreet ruimtelijke ordening 1999. Ook in het vierde lid was er geen uitdrukkelijke verwijzing naar het eerste lid. *Anderzijds*, en teneinde de toepasselijkheid t.a.v. huurovereenkomsten te ontkrachten, kon door de expliciete verwijzing naar de nieuwe eigenaar, deze bepaling aldus geïnterpreteerd worden dat enkel ingeval een onroerend goed verkocht wordt, een afzonderlijke akte moest opgemaakt worden. Bijkomend diende vastgesteld te worden dat het niet-naleven van (o.a.) deze informatieverplichting strafrechtelijk<sup>1002</sup> gesanctioneerd werd zodat een restrictieve interpretatie zich kon opdringen<sup>1003</sup>.

**203.** Met het Aanpassings- en Aanvullingsdecreet 2009 heeft de decreetgever de kans om dienaangaande duidelijkheid te brengen *onbenut* gelaten. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>1004</sup>

---

<sup>996</sup> M. BOES, “Kroniek ruimtelijke ordening (1999-2007)”, *RW* 2007-08, p. 1808, nr. 187; M. BOES, *Stedenbouw en ruimtelijke ordening in Vlaanderen*, in *Notarieel bestuursrecht*, Gent, Larcier, 2006, p. 121, nr. 237.

<sup>997</sup> Immers, overeenkomstig artikel 23 Wet van 25 Ventôse jaar XI op het Notarisambt mag de notaris zonder een beschikking van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg geen uitgifte afgeven noch mededeling mag doen van een akte anders dan aan de onmiddellijk belanghebbende personen, hun erfgenamen of rechtverkrijgenden. Aangezien de stedenbouwkundig inspecteur geen partij is in de akte van verkoop noch in de afzonderlijke akte, is hij geen onmiddellijk belanghebbende persoon. De notaris kan aan het verzoek tot afgifte van een grosse slechts voldoen mits beschikking van de Voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg (T. HENS, noot onder Kort. Ged. Turnhout 22 december 2005, *Not. Fisc. M.* 2007, p. 61, nr. 1). De procedure kan ingeleid worden op eenzijdig verzoekschrift (T. HENS, noot onder Kort. Ged. Turnhout 22 december 2005, *Not. Fisc. M.* 2007, p. 61, nr. 2).

<sup>998</sup> De notaris wordt immers niet in het ongelijk gesteld (art. 1017, lid 1 Ger. W.); T. HENS, noot onder Kort. Ged. Turnhout 22 december 2005, *Not. Fisc. M.* 2007, p. 61, nr. 1; M. BOES, “Kroniek ruimtelijke ordening (1999-2007)”, *RW* 2007-08, p. 1807, nr. 187.

<sup>999</sup> Zie hierover J. GOETHALS, V. VAN DE KEERE, “De wisselwerking tussen het stedenbouw- en huurrecht”, *Huur* 2008, p. 9-10, nr. 60-66.

<sup>1000</sup> Artikel 5.2.1, §1, lid 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>1001</sup> Zie bv. A. DEMEYER, “Verplichte vermeldingen in huurovereenkomsten van lange duur op grond van het gewijzigde Stedenbouwdecreet van 18 mei 1999”, *T. Huur* 2000, p. 144, nr. 11.

<sup>1002</sup> Artikel 146, 4° DRO 1999.

<sup>1003</sup> J. GOETHALS en V. VAN DE KEERE, “De wisselwerking tussen het stedenbouw- en huurrecht”, *Huur* 2008, p. 10, nr. 64.

<sup>1004</sup> Artikel 5.2.1, §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (artikel 137, §1, lid 4 DRO 1999).

verwijst, net als het Decreet ruimtelijke ordening 1999, nog steeds naar «de nieuwe eigenaar» zodat de onduidelijkheid, over de vraag of de bepalingen inzake de afzonderlijke akte ook van toepassing zijn op rechtshandeling andere dan koopverkoopovereenkomsten, zoals «huurovereenkomsten», blijft bestaan. Het standpunt dat in de rechtsleer<sup>1005</sup> is verdedigd, nl. dat het desalniettemin aanbevelingswaardig is om ook voor de andere opgesomde rechtshandelingen (waaronder huurovereenkomsten) een afzonderlijke akte op te stellen, kan m.i. niet bijgetreden worden: (1) artikel 5.2.1, §1, lid 4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening spreekt over de «*de nieuwe eigenaar*», niet over bv. «*de huurder*»; deze begrippen, nl. «*eigenaar*» en «*huurder*», zijn juridische begrippen met een eigen onderscheiden betekenis; in zoverre artikel 5.2.1, §1, lid 4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening derhalve spreekt over de «*de nieuwe eigenaar*», is deze bepaling duidelijk en behoeft zij geen interpretatie; door echter aan te bevelen de bepaling van artikel 5.2.1, §1, lid 4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening toepasselijk te verklaren op onder meer huurders, voegt men iets toe aan de inhoud van artikel 5.2.1, §1, lid 4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; (2) in de afzonderlijke akte neemt de nieuwe eigenaar de *verbintenis* op zich, voor zover de tenuitvoerlegging van de door de rechter bevolen herstelmaatregel niet verjaard is, om de opgelegde herstelmaatregel *uit te voeren*; door de bepaling van artikel 5.2.1, §1, lid 4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ook toe te passen op huurovereenkomsten, minstens dit aan te bevelen, wordt bijkomend een aanzienlijke en zware verbintenis in hoofde van de huurder gecreëerd terwijl de huurder (in principe) vreemd is aan de bevolen herstelmaatregel; tenzij de huurder bereid zou zijn de bevolen herstelmaatregel vrijwillig uit te voeren, is er m.i. geen enkele reden die kan verantwoorden de huurder daartoe te verplichten; (3) de *ratio legis* van de afzonderlijke akte bestaat er, zoals hiervoor uiteengezet, onder meer in de nieuwe eigenaar duidelijk te maken dat het goed bezwaard is met een herstelmaatregel en dat, door zich te verbinden die maatregel uit te voeren, hij zich achteraf niet kan keren tegen de verkoper, de notaris en eventuele andere tussenpersonen; deze *ratio legis* wordt m.i. ook bereikt door de verplichting om, overeenkomstig artikel 5.2.1, §1, lid 1, 3° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in de onderhandse of authentiek akte te vermelden of er voor het onroerend goed een dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en iedere in de zaak gewezen beslissing<sup>1006</sup>.

## J. Planbatenheffing en planschadevergoeding

### a. Inleiding

---

<sup>1005</sup> J. GOETHALS en V. VAN DE KEERE, “De wisselwerking tussen het stedenbouw- en huurrecht”, *Huur* 2008, p. 10, nr. 66.

<sup>1006</sup> Zie daarover hoger, randnr. 197.

204. Tot voor het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 was de planbatenheffing nog niet operationeel<sup>1007</sup>. Blijkens de parlementaire voorbereidingen<sup>1008</sup> was dit te wijten aan het ontbreken van uitvoeringsreglementering en een organisatorisch kader, hetgeen dan weer te wijten was aan een hoge graad van complexiteit van de oude<sup>1009</sup> decretale regeling. Met het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 beoogde de Decreetgever de regeling inzake planbatenheffing te herschrijven en te operationaliseren<sup>1010</sup>. Het herschrijven en operationaliseren van de regeling inzake de planbaten<sup>1011</sup> noodzaakte de decreetgever eveneens de informatieverplichtingen m.b.t. de planbaten te wijzigen<sup>1012</sup>.

## b. De (opgeheven) meldingsplicht

205. Voorheen stuurde de instrumenterende ambtenaar binnen de 30 kalenderdagen een afschrift van de akte aan de bevoegde ambtenaren indien voor het onroerend goed een planbatenheffing verschuldigd was<sup>1013</sup>. Deze meldingsplicht beoogde het de bevoegde ambtenaar mogelijk te maken het aanslagbiljet van de planbatenheffing te versturen naar de verkoper aangezien de heffing opeisbaar was binnen de 6 maanden na ondertekening van de akte<sup>1014</sup>. Of er voor een perceel een planbatenheffing verschuldigd was en of deze reeds vereffend is, werd vermeld in het gemeentelijk vergunningenregister en bleek derhalve uit het stedenbouwkundig uittreksel. De meldingsplicht verviel van zodra het bewijs van betaling van de heffing was geleverd<sup>1015</sup>.

---

<sup>1007</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 104, nr. 131.

<sup>1008</sup> Memorie van Toelichting, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 54, nr. 162.

<sup>1009</sup> Zie voor een bespreking van de oude regeling: V. TOLLENAERE, “Planschade en planbatenheffing” in I. LEENDERS, V. DE ROECK, J. VERKEST, A. DESMET, V. TOLLENAERE, J. VAN DE BERGHE, F. VAN ACKER en P. VANSANT, *Zakboekje ruimtelijke ordening* 2009, Mechelen, Kluwer, 2008, 575-585; G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 100-104, nrs. 129-131; B. SEUTIN en M. DE JONCKHEERE, “De planbatenheffing in het Vlaams Gewest”, in B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, 305-330.

<sup>1010</sup> Zie Memorie van Toelichting, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 232 e.v..

<sup>1011</sup> Zie voor een eerste bespreking: B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, “Ruimtelijke ordening anno 2009: nieuwe regels, nieuwe vragen”, *T.R.O.S.* 2009, 90-96; W. DE CUYPER, T. HUYGENS, E. RENTMEESTERS en S. WALGRAEVE, “De ruimtelijke ordening opnieuw geordend”, *T.M.R.* 2009, 486-489; V. TOLLENAERE, “Planschade en planbatenheffing”, in P. VANSANT, V. TOLLENAERE, I. LEENDERS, J. VERKEST, F. VAN ACKER, A. DESMET, J. VAN DE BERGHE en P. VAN ASSCHE, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 581-590; J. BOUCHAERT en P. VANDENHEEDE, “Planologie”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in *C.P.R.*, Brugge, Vanden Broele, 2010, 66-77.

<sup>1012</sup> Memorie van Toelichting, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 232, nr. 660.

<sup>1013</sup> Oud artikel 137, §1, 5<sup>e</sup> lid DRO 1999.

<sup>1014</sup> (Oud) Artikel 88, §3, lid 1 DRO 1999; B. VAN OPSTAL, “Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, in HUBEAU, B. (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 427, nr. 23.

<sup>1015</sup> B. VAN OPSTAL, “Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, in HUBEAU, B. (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 428, nr. 23.



**206.** De meldingsplicht werd tijdens de parlementaire besprekingen<sup>1016</sup> door de Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat in vraag gesteld. Bij een normale verkoop int de notaris de koopprijs en betaalt hiermee de planbatenheffing. Enkel in geval van schenkingsakten werd de meldingsplicht zinvol geacht. De decreetgever heeft het standpunt van de KFBN gevolgd en de meldingsplicht zoals voorheen beschreven in (oud) artikel 137, §1, lid 5 Decreet ruimtelijke ordening 1999 opgeheven, behoudens één uitzondering. Deze uitzondering – m.n. ingeval van overname van de heffingsplicht<sup>1017</sup> n.a.v. schenkingsakten en akten inzake erfopvolging of testamenten<sup>1018</sup> –, werd echter bij Decreet van 16 juli 2010<sup>1019</sup> opgeheven. De decreetgever<sup>1020</sup> achtte immers een tussentijdse controle van schenkingsakten en akten inzake erfopvolging niet aan te bevelen aangezien de planbatenheffing moet worden voldaan bij de realisatie ten bezwarende titel, m.a.w. als de baten worden opgestreken, d.i. hetzij bij de overdracht ten bezwarende titel, hetzij bij een (stedenbouwkundige of verkavelings-) vergunning<sup>1021</sup>.

**207.** Nu de meldingsplicht is opgeheven, rijst de vraag hoe en op welke wijze de Vlaamse belastingdienst zal ingelicht worden omtrent een voorgenomen overdracht. Deze kennisname is immers noodzakelijk aangezien de heffing door de heffingsplichtige moet worden betaald binnen een termijn van vijftien kalenderdagen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte betreffende een overdracht ten bezwarende titel van enig zakelijk recht met betrekking tot het perceel (het zgn. *startfeit 1*<sup>1022</sup>) (<sup>1023</sup>), tenzij op dat ogenblik nog geen aanslagbiljet is verzonden, in welk geval de heffing dient te worden voldaan binnen een termijn van zes maanden na verzending ervan<sup>1024</sup>. Aangezien de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>1025</sup> verwijst naar de suppletieve toepassing van

<sup>1016</sup> Verslag hoorzittingen, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/4, 59.

<sup>1017</sup> Artikel 5.2.1, §1, lid 5 Vlaamse codex RO.

<sup>1018</sup> Artikel 2.6.8 Vlaamse codex RO.

<sup>1019</sup> Artikel 39 Decreet van 16 juli 2010 houdende aanpassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en van het decreet van 10 maart 2006 houdende decretale aanpassingen inzake ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed als gevolg van het bestuurlijke beleid, *B.S.* 9 augustus 2010 (ed. 1).

<sup>1020</sup> *Parl.St.* VI.Parl. 2009-2010, nr. 349/13, 14.

<sup>1021</sup> F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *NjW* 2010-2011, p. 817, nr. 27

<sup>1022</sup> De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art. 2.6.14 Vlaamse codex RO) voorziet in twee «startfeiten». De heffing moet vooreerst door de heffingsplichtige betaald worden binnen een termijn van vijftien kalenderdagen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte betreffende een overdracht ten bezwarende titel van enig zakelijk recht met betrekking tot het perceel (art. 2.6.14, §1, 2° Vlaamse codex RO) (*startfeit 1*). De planbatenheffing moet eveneens betaald worden binnen een termijn van zes maanden na het verlenen, in laatste administratieve aanleg, van een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning in zoverre, wat de stedenbouwkundige vergunning betreft, (1) de betrokken werken niet enkel afbraak- of bodemsaneringswerken betreffen, (2) de medewerking van een architect vereist is en (3) de vergunning vóór het inwerkingtreden van het RUP of het BPA niet kon worden verleend (artikel 2.6.14, §1, 2° Vlaamse codex RO) (*startfeit 2*). Indien een startfeit plaatsvond vóór de verzending van het aanslagbiljet, dan moet de heffing betaald worden binnen een termijn van zes maanden na de verzending van het aanslagbiljet (art. 2.6.14, §2 Vlaamse codex RO).

<sup>1023</sup> Artikel 2.6.14, §1, 1° Vlaamse codex RO, zoals gewijzigd door het Decreet van 18 december 2009 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2010 (*B.S.* 30 december 2009, ed. 1).

<sup>1024</sup> Artikel 2.6.14, §2 Vlaamse codex RO.

<sup>1025</sup> Artikel 2.6.18 Vlaamse codex RO.

het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992, zal n.a.v. een overdracht (o.a.) de fiscale notificatieprocedure van toepassing zijn<sup>1026</sup>. Dit houdt in dat de notaris, op straffe van persoonlijke aansprakelijkheid, gehouden is om minstens twaalf volle werkdagen vóór het verlijden van de akte<sup>1027</sup> de vervreemding van een onroerend goed ter kennis te brengen aan de bevoegde ontvanger<sup>1028</sup> zodat de Vlaamse Belastingdienst op die wijze (alsnog) kennis kan nemen van de voorgenomen overdracht<sup>1029</sup>. Vervolgens volstaat het, opdat de planbatenheffing moet betaald worden op de datum van het verlijden van de authentieke akte<sup>1030</sup>, dat de Vlaamse Belastingdienst, na kennisname van de voorgenomen overdracht via de fiscale notificatieprocedure, het aanslagbiljet heeft verzonden vóór de datum van het verlijden van de authentieke akte. Immers, enkel indien een startfeit plaatsvindt vóór de «verzending» van het aanslagbiljet, moet de planbatenheffing (slechts) betaald worden binnen een termijn van zes maanden na de verzending van het aanslagbiljet<sup>1031</sup>.

### c. Informatieverplichting t.a.v. de partijen

**208.** Zoals hoger<sup>1032</sup> reeds uiteengezet mogen de partijen, wanneer zij zich tot een notaris wenden, niet alleen van hem verwachten dat hij hen een behoorlijk instrumentum en een afgewerkt negotium zal bezorgen, maar ook dat de notaris hen waar het hoort, goede raad zal geven, zowel in rechte als in feite<sup>1033</sup>. Hij moet elke partij voorlichten en hen op onpartijdige wijze raad geven<sup>1034</sup>. De notaris is immers niet alleen een openbare ambtenaar; hij is eveneens de onpartijdige (juridische) raadgever<sup>1035</sup>.

**209.** Hoewel zulks niet uitdrukkelijk is bepaald, is de notaris gehouden na te gaan of de overdrager gehouden is een planbatenheffing te voldoen<sup>1036</sup>. Net zoals voorheen<sup>1037</sup> blijkt uit het gemeentelijk

<sup>1026</sup> Memorie van Toelichting, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 68, nr. 207.

<sup>1027</sup> Dit volgt uit artikel 434, §1 WIB 1992 waarin is bepaald dat “(...) *aan de notaris (wordt) vóór het verstrijken van de twaalfde werkdag volgend op de verzending van het in artikel 433 bedoelde bericht, kennis gegeven van het bedrag van de belastingen en bijhoren (...)*” (Vgl. O. VAN HERSTRAETEN, S. KIERSZENBAUM en S. VAN BREEDAM, “W.I.B. 1992 art. 433”, in X., *Voorrechten en hypotheeken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, losbl. met verwijzing naar Commentaar op art. 434 WIB 1992, nrs. 10-12).

<sup>1028</sup> Artikel 433, §1 WIB 1992. Zie hierover: O. VAN HERSTRAETEN, S. KIERSZENBAUM en S. VAN BREEDAM, “W.I.B. 1992 art. 433”, in X., *Voorrechten en hypotheeken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, losbl.

<sup>1029</sup> F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *NjW* 2010-2011, p. 817, nr. 27

<sup>1030</sup> Artikel 2.6.14, §1, 1° Vlaamse codex RO.

<sup>1031</sup> Zie artikel 2.6.14, §2 Vlaamse codex RO.

<sup>1032</sup> Zie Hoofdstuk I van Deel I van dit doctoraatsonderzoek.

<sup>1033</sup> C. DE WULF, “Over de nieuwe notariswetten in België en Nederland”, *TPR* 2001-2, p. 567, nr. 94.

<sup>1034</sup> Artikel 9, lid 2 en 3 Wet van 25 Ventôse jaar XI op het Notarisambt; D. MEULEMANS en M. DE BRABANDER, “Gevolgen van de gewijzigde Notariswet voor de notariële akten inzake huur” *T. Huur* 2000, 50-51; M. COECKELBERGHS, “De notariële onderzoeksplicht”, (noot onder Rb. Leuven 16 maart 2006), *Not. Fisc. M.* 2007, 312-313.

<sup>1035</sup> D. MEULEMANS en M. DE BRABANDER, “Gevolgen van de gewijzigde Notariswet voor de notariële akten inzake huur” *T. Huur* 2000, 50-51.

<sup>1036</sup> Vgl. G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 200, nr. 281.

vergunningenregister, en dus ook uit het stedenbouwkundig uittreksel, of er voor een perceel een planbatenheffing verschuldigd is en of deze reeds vereffend is<sup>1038</sup>. In tegenstelling tot vroeger<sup>1039</sup> wordt daarentegen geen kopie meer verzonden naar de hypotheekbewaarder van het aanslagbiljet<sup>1040</sup>. Nieuw is dan weer dat het plannenregister de percelen aanduidt die het voorwerp hebben uitgemaakt van een planologische bestemmingswijziging die o.a. aanleiding kan geven tot een planbatenheffing<sup>1041</sup>. Het verschuldigd zijn van een planbatenheffing zal derhalve blijken uit het stedenbouwkundig uittreksel. Het stedenbouwkundig uittreksel strekt er derhalve niet enkel en alleen toe de overnemer te informeren over de stedenbouwkundige status van het onroerend goed, voorwerp van de overdracht, maar ook om de overdrager te informeren omtrent het al dan niet verschuldigd zijn van een planbatenheffing<sup>1042</sup>. Om die redenen is het hoe dan ook aan te bevelen om kort vóór het verlijden van de akte een nieuw stedenbouwkundig uittreksel op te vragen indien het uittreksel te oud is<sup>1043</sup>.

**210.** Tot slot zal de instrumenterende ambtenaar de partijen, in het bijzonder de heffingsplichtige overdrager, erop wijzen dat na het verlijden van de authentieke akte nalatigheidsinteressen beginnen te lopen<sup>1044</sup>.

---

<sup>1037</sup> Zie oud artikel 96, 10° DRO 1999. B. VAN OPSTAL, “Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, in HUBEAU, B. (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 428, nr. 23.

<sup>1038</sup> Art. 5.1.2, §1, lid 2, 11° Vlaamse codex RO.

<sup>1039</sup> B. VAN OPSTAL, “Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, in HUBEAU, B. (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 428, nr. 22; G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 200, nr. 281.

<sup>1040</sup> Oud artikel 90, §2, lid 1 DRO 1999.

<sup>1041</sup> Artikel 5.1.1, § 1, 3° Vlaamse codex RO.

<sup>1042</sup> Zie ook hoger.

<sup>1043</sup> Vgl. G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 189, nr. 261; J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 625-626, nr. 911.

<sup>1044</sup> Zie Memorie van Toelichting, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 68, nr. 207.

# Hoofdstuk V. Informatieverplichtingen bij hypothecaire leningen of kredieten

## 1. Overzicht

211. In alle akten betreffende een hypothecaire lening of krediet vermeldt de instrumenterende ambtenaar dezelfde gegevens indien de lening of het krediet enkel betrekking heeft op de financiering en uitvoering van vergunningsplichtige werken<sup>1045</sup>. Daarnaast worden eveneens de gegevens over de vergunning opgenomen indien de lening betrekking heeft op de financiering van vergunningsplichtige werken ingevolge de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Indien de vergunning nog niet verkregen werd, wordt de eerste schijf pas uitbetaald nadat de vergunning aan de leningsmaatschappij bezorgd is<sup>1046</sup>. Hiermee beoogt de decreetgever zowel de kredietgever als de kredietnemer te beschermen<sup>1047</sup>.

## 2. Toepassingsgebied

### A. Toepassingsgebied in de tijd

212. Net zoals m.b.t. de overdrachten<sup>1048</sup> is de concrete invulling van de informatieverplichtingen afhankelijk van de situatie of de gemeente, waarin het onroerend goed is gelegen, reeds beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister<sup>1049</sup>. Krachtens artikel 7.6.4, lid 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>1050</sup> zijn de bepalingen m.b.t. de informatieverplichtingen bij akten betreffende hypothecaire leningen of kredieten slechts van toepassing ten vroegste 31 dagen nadat in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd is dat de gemeente, waar het onroerend goed gelegen, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister<sup>1051</sup>.

213. Sommige rechtsleer<sup>1052</sup> is van oordeel dat de regeling van artikel 5.2.1, §2, lid 2, laatste zin Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, op grond waarvan de eerste schijf pas uitbetaald worden nadat de vergunning aan de leningsmaatschappij is bezorgd, reeds onmiddellijk van toepassing is. Deze

---

<sup>1045</sup> Artikel 5.2.1, §2, lid 1 Vlaamse codex RO; oud artikel 137, §2, lid 1 DRO 1999.

<sup>1046</sup> Artikel 5.2.1, §2, lid 2 Vlaamse codex RO; oud artikel 137, §2, lid 2 DRO 1999.

<sup>1047</sup> P. WELTERS, “De notariële akte van hypothecair krediet en het Decreet Ruimtelijke Ordening”, *T. Fin. R.* 2001, p. 81, nr. 21.

<sup>1048</sup> Zie hoger randnr. 131 e.v..

<sup>1049</sup> Artikel 7.6.4, lid 1 Vlaamse code RO.

<sup>1050</sup> Oud artikel 199, §2, lid 1 DRO 1999.

<sup>1051</sup> M. DIERICK, “Stedenbouwrecht in de bankpraktijk”, *TROS* 2000, p. 21-219, nr. 2.1.1.2; P. WELTERS, “De notariële akte van hypothecair krediet en het Decreet Ruimtelijke Ordening”, *T. Fin. R.* 2001, p. 80, nr. 18.

<sup>1052</sup> S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieververschaffing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 375.

stelling zou<sup>1053</sup> gesteund zijn op een strikte interpretatie van artikel 7.6.4, lid 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Aangezien artikel 7.6.4, lid 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening spreekt over “de bepalingen met betrekking tot de informatieverplichtingen”, en de vrijgave niet kan beschouwd worden als een “informatieverplichting”, zou de overgangsregeling niet van toepassing zijn. Deze stelling wordt, m.i. terecht, in de rechtsleer<sup>1054</sup> bestreden: (1) had de decreetgever de onmiddellijke toepassing gewild, dan had de decreetgever dit moeten specificeren in de overgangsregeling, hetgeen hij evenwel niet deed; en (2) artikel 5.2.1, §2, lid 2, laatste zin Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening opgenomen onder «Hoofdstuk II Informatieplichten».

**214.** Bij de informatieverplichtingen die rusten op de instrumenterende ambtenaar n.a.v. het opstellen van onderhandse of authentieke akten m.b.t. de overdrachten waarvan sprake in artikel 5.2.1, §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (bv. koopverkoop), zijn op grond van de overgangsregeling<sup>1055</sup> bepaalde informatieverplichtingen onmiddellijk van toepassing, m.n.: (1) artikel 5.2.1, §1, lid 1, 1° (stedenbouwkundige vergunning), 3° (dagvaarding en rechterlijke uitspraak), lid 3 (verwijzing naar artikel 4.2.1) en lid 4 (afzonderlijke akte) Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Geldt dit ook voor hypothecaire akten? Op het eerste gezicht niet.

Als algemene regel<sup>1056</sup> geldt dat artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in werking treedt nadat de gemeente, waarin het onroerend goed is gelegen, beschikt over een goedgekeurd vergunningen- en plannenregister<sup>1057</sup>. Dit geldt dus ook voor artikel 5.2.1, §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>1058</sup>. Hoewel artikel 5.2.1, §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verwijst naar de bepalingen van artikel 5.2.1, §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de bepalingen van artikel 5.2.1, §1, lid 1, 1° en 3°, lid 3 en lid 4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onmiddellijke werking hebben<sup>1059</sup>, geldt dit m.i. niet zolang artikel 5.2.1, §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening *op zich* niet in werking is getreden. Of deze interpretatie strookt met de bedoeling van de Decreetgever kan echter betwijfeld worden. Bij de invoering van (oud) artikel 199, §2, lid 5 DRO 1999 (thans artikel 7.6.4, lid 5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) had de Decreetgever immers vastgesteld dat, door de wijziging van oud artikel 199 door het Decreet van 26 april 2000<sup>1060</sup>, “de informatieverplichtingen van de instrumenterende ambtenaar, neergelegd in artikel 137” werden opgeschort zolang de gemeente niet beschikte over een goedgekeurd vergunningen- en plannenregister, reden waarom de «afgezwakte

<sup>1053</sup> Hoewel niet uitdrukkelijk geformuleerd (zie in die zin: P. WELTERS, “De notariële akte van hypothecair krediet en het Decreet Ruimtelijke Ordening”, *T. Fin. R.* 2001, p. 81, nr. 18).

<sup>1054</sup> Zie P. WELTERS, “De notariële akte van hypothecair krediet en het Decreet Ruimtelijke Ordening”, *T. Fin. R.* 2001, p. 81, nr. 19.

<sup>1055</sup> Artikel 7.6.4, lid 5 Vlaamse codex RO.

<sup>1056</sup> Zie hoger randnr. 138.

<sup>1057</sup> Artikel 7.6.4, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>1058</sup> Zie bv. P. WELTERS, “De notariële akte van hypothecair krediet en het Decreet Ruimtelijke Ordening”, *T. Fin. R.* 2001, p. 80-81, nr. 18.

<sup>1059</sup> Artikel 7.6.4, lid 5 Vlaamse codex RO.

<sup>1060</sup> Decreet van 26 april 2000 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, *B.S.* 29 april 2000, ed. 1.

informatieverplichting» werd ingevoerd<sup>1061</sup>. De Decreetgever maakte m.a.w. *geen* onderscheid tussen de informatieverplichtingen o.g.v. (oud) artikel 137, §1 en §2 Decreet ruimtelijke ordening 1999. Het geniet dan ook de voorkeur artikel 7.6.4, lid 5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in die zin te interpreteren dat de afgezwakte informatieverplichting toepasselijk is zowel op artikel 5.2.1, §1 als artikel 5.2.1, §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

## B. Personeel toepassingsgebied

215. Net zoals m.b.t. overdrachten, legt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>1062</sup> bijzondere informatieverplichtingen op aan de «instrumenterende ambtenaar» n.a.v. akten betreffende een hypothecaire lening of krediet. Omtrent de inhoud van dit begrip wordt verwezen naar hetgeen hieromtrent hoger<sup>1063</sup> werd uiteengezet.

## C. Materieel toepassingsgebied

216. Uit artikel 5.2.1, §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening volgt dat het materieel toepassingsgebied in verschillende opzichten beperkt.

217. *Allereerst* valt de akte hypothecaire lening of krediet onder toepassing van de informatieverplichtingen indien deze «enkel» betrekking heeft op de «financiering en uitvoering van vergunningsplichtige werken»<sup>1064</sup>. Deze voorwaarde, vermeld in artikel 5.2.1, §1, lid 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, werd toegevoegd en ingevoerd bij Decreet van 26 april 2000<sup>1065 1066</sup>. Immers, er moet een onderscheid worden gemaakt tussen hypothecaire leningen en kredieten, die gericht zijn op de verkoop van een onroerend goed (al dan niet gepaard gaand met de verbouwing en/of uitbreiding van de er opstaande goederen), en de hypothecaire leningen en kredieten die gericht zijn op de financiering van verbouwings- en/of uitbreidingswerkzaamheden. In het eerste geval zijn de verplichtingen reeds opgenomen in artikel 5.2.1, §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>1067 1068</sup>. De ratio legis is er dus in gelegen dat wanneer een lening of krediet aangegaan wordt voor de aankoop van een eigendom het stedenbouwkundig statuut van de eigendom reeds nagekeken is in de

---

<sup>1061</sup> Memorie van Toelichting bij ontwerp van decreet houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, *Parl.St.* VI.Parl. 2002-2003, nr. 1800/1, 23.

<sup>1062</sup> Zie de artikelen 5.2.1, 5.2.2 en 5.2.3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>1063</sup> Zie hoger randnr. 142-144.

<sup>1064</sup> S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalsing en het recht van voorloop”, *T. Not.* 2000, 354; P. WELTERS, “De notariële akte van hypothecair krediet en het Decreet Ruimtelijke Ordening”, *T. Fin. R.* 2001, p. 77, nr. 5.

<sup>1065</sup> *B.S.* 29 april 2000.

<sup>1066</sup> P. WELTERS, “De notariële akte van hypothecair krediet en het Decreet Ruimtelijke Ordening”, *T. Fin. R.* 2001, p. 77, nr. 5.

<sup>1067</sup> *Parl.St.* VI.Parl. 1999-2000, nr. 252/1, 7; zie ook *Parl.St.* VI.Parl. 1999-2000, nr. 252/3, 28 (verslag).

<sup>1068</sup> S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalsing en het recht van voorloop”, *T. Not.* 2000, p. 354, voetnoot 74.

aankoopakte. Deze redenering gaat echter niet op in het geval dat er een ander goed in hypotheek wordt gegeven dan datgene dat gekocht is. In dat geval blijven partijen in principe verstoken van stedenbouwkundige informatie m.b.t. het in hypotheek gegeven onroerend goed. Ook ingeval van een zgn. gemengde aankoop, zoals bv. de aankoop van een gebouw en verbouwingen daaraan of de aankoop van een bouwgrond en het oprichten van een woning daarop, is artikel 5.2.1, §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenmin van toepassing<sup>1069</sup>.

«Uitzondering» hierop betreft het toepassingsgebied van artikel 5.2.1, §1, lid 2, laatste zin Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, dat bepaalt dat de eerste schijf pas wordt uitbetaald nadat de vergunning aan de leningsmaatschappij is bezorgd<sup>1070</sup>. In de rechtsleer<sup>1071</sup> werd hierbij de vraag gesteld of het materiële toepassingsgebied ervan niet ruimer is nu het woord «enkel» hierin niet vermeld wordt. Deze vraag wordt ontkennend beantwoord: de bedoeling van de decreetgever kan niet geweest zijn de bescherming van de persoon die leent om een bouwgrond te kopen en daarop te bouwen<sup>1072</sup>, uit te hollen. Wanneer m.a.w. een hypothecaire krediet- of leningsakte wordt verleden m.b.t. de financiering van de aankoop van een bouwgrond en een op te richten gebouw, en de vergunning voor die werken is er nog niet, kunnen partijen in de akte een opsplitsing maken tussen het gedeelte van de financiering dat bestemd is voor de aankoop en het gedeelte dat bestemd is voor de bouwwerken zodat het gedeelte dat bestemd is voor de aankoop onmiddellijk – en zonder dat de vergunning moet afgewacht worden – kan aangewend worden<sup>1073</sup>.

Aansluitend hierbij dient opgemerkt dat artikel 5.2.1, §2, lid 2, laatste zin Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening betrekking heeft op een «leningsmaatschappij», hetgeen hypothecaire leningen of kredieten verstrekt door natuurlijke personen, uitsluit<sup>1074</sup>.

**218.** Daarnaast is de geviseerde rechtshandeling enkel de financieringsovereenkomst die gekwalificeerd wordt als lening of krediet(opening) waaraan een «hypothecaire garantievesting» is gekoppeld. Indien de lening of het krediet dus gewaarborgd wordt door een hypotheek is de informatieverplichting van toepassing. Wordt in de akte daarentegen geen hypotheek bedongen, dan valt de lening of het krediet buiten het toepassingsgebied. Andere lening- en kredietovereenkomsten vallen derhalve buiten het toepassingsgebied<sup>1075</sup>.

---

<sup>1069</sup> P. WELTERS, “De notariële akte van hypothecair krediet en het Decreet Ruimtelijke Ordening”, *T. Fin. R.* 2001, p. 78, nr. en p. 79, nr. 15.

<sup>1070</sup> Zie daarover verder randnrs. 222-223.

<sup>1071</sup> P. WELTERS, “De notariële akte van hypothecair krediet en het Decreet Ruimtelijke Ordening”, *T. Fin. R.* 2001, p. 80, nr. 18

<sup>1072</sup> Hetgeen niet valt onder artikel 5.2.1, §2, lid 2 Vlaamse codex RO.

<sup>1073</sup> Zie S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverzorging en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 357; P. WELTERS, “De notariële akte van hypothecair krediet en het Decreet Ruimtelijke Ordening”, *T. Fin. R.* 2001, p. 80, nr. 15.

<sup>1074</sup> P. WELTERS, “De notariële akte van hypothecair krediet en het Decreet Ruimtelijke Ordening”, *T. Fin. R.* 2001, p. 80, nr. 16.

<sup>1075</sup> S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatieverzorging in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 50-51; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverzorging en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 354; P.

In de rechtsleer bestaat er echter wel betwisting over de vraag of leningen of kredieten, gewaarborgd met een «hypothecaire volmacht», al dan niet onder het toepassingsgebied vallen. Een eerste minderheidsstrekking<sup>1076</sup> is van oordeel dat leningen of kredieten, gewaarborgd met een hypothecaire volmacht, onder het toepassingsgebied vallen. Een tweede, tevens meerderheidsstrekking, in de rechtsleer<sup>1077</sup>, die m.i. moet onderschreven worden, is van oordeel dat een hypothecaire volmacht buiten het toepassingsgebied valt. Bij een hypothecaire volmacht of mandaat machtigt de schuldenaar immers een derde om in zijn naam op één of meerdere welbepaalde hem toebehorende goederen voor een bepaald bedrag en een bepaalde schuld een hypotheek te vestigen wanneer de schuldeiser erom zal verzoeken<sup>1078 1079</sup>. Een hypothecaire volmacht kan derhalve onmogelijk worden gelijk gesteld met een effectieve hypotheekstelling. Bijkomend merkt de tweede strekking hierbij op dat, indien de notaris weet heeft van een stedenbouwkundige onregelmatigheid van het onroerend goed waarvoor een hypothecaire volmacht wordt gegeven, hij de verplichting heeft dit aan de ontlener of kredietgever mee te delen, niet op grond van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, maar als onafhankelijk raadsman van beide contractspartijen.

**219.** *Tot slot* spreekt artikel 5.2.1, §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening over «vergunningsplichtige werken». Wordt een krediet derhalve verleend voor niet-vergunningsplichtige werken, dan is artikel 5.2.1, §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet toepasselijk. In de rechtsleer<sup>1080</sup> is opgemerkt dat een (te) strikte tekstinterpretatie er tevens zou toe leiden dat een lening- of kredietakte, die zowel betrekking heeft op vergunningsplichtige als niet vergunningsplichtige werken, evenmin onder toepassing van artikel 5.2.1, §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zou vallen. Deze interpretatie zou echter ingaan tegen de bedoeling van de decreetgever aangezien de uitvoering van vergunningsplichtige werken veelal gepaard gaat met de uitvoering van niet-vergunningsplichtige werken. Of de lening of het krediet al dan niet dient voor het realiseren van

---

WELTERS, “De notariële akte van hypothecair krediet en het Decreet Ruimtelijke Ordening”, *T. Fin. R.* 2001, p. 77, nrs. 4-5.

<sup>1076</sup> M. DIERICK, “Stedenbouwwrecht in de bankpraktijk”, *TROS* 2000, p. 219, nr. I.2.1.4; M. DE GRAEVE, S. SNAET en J. WERCKX, “Vlaams decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Notariële verplichtingen”, in K.F.B.N. (ed.), *Vormingsdagen nieuwe ruimtelijke ordening in Vlaanderen*, Brussel, 1999, 15.

<sup>1077</sup> S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverhuur en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 354; P. WELTERS, “De notariële akte van hypothecair krediet en het Decreet Ruimtelijke Ordening”, *T. Fin. R.* 2001, p. 77, nr. 4; A. CUYPERS, “Art. 76 Hyp. W.”, in X, *Voorrechten en hypotheeken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 107 p. Genuanceerder: S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatieverhuur in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 51.

<sup>1078</sup> E. DIRIX en R. DE CORTE, *Zekerheidsrechten*, in *Beginnelsen van Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2006, p. 475, nr. 686; A. CUYPERS, “Art. 76 Hyp. W.”, in X, *Voorrechten en hypotheeken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 107 p.

<sup>1079</sup> De hypothecaire volmacht dient bij een authentieke akte te worden toegestaan (art. 76 Hyp. W.) (E. DIRIX en R. DE CORTE, *Zekerheidsrechten*, in *Beginnelsen van Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2006, p. 475, nr. 686).

<sup>1080</sup> P. WELTERS, “De notariële akte van hypothecair krediet en het Decreet Ruimtelijke Ordening”, *T. Fin. R.* 2001, p. 78, nr. 6.



vergunningsplichtige werken, dient aan de notaris te worden meegedeeld door de betrokken partijen. Het behoort niet tot de taak van de notaris die verklaringen te onderzoeken op hun waarachtigheid.

### **3. Inhoud van de informatieverplichtingen**

#### **A. De gegevens opgesomd in artikel 5.2.1, §1 Vlaamse codex RO**

**220.** De instrumenterende ambtenaar vermeldt in alle akten betreffende een hypothecaire lening of krediet, die enkel betrekking heeft op de financiering en uitvoering van vergunningsplichtige werken, dezelfde gegevens als opgesomd in 5.2.1, §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>1081</sup>. Voor een bespreking van deze gegevens wordt verwezen naar hetgeen hieromtrent hoger<sup>1082</sup> werd uiteengezet.

Een meerderheidsstrekking in de rechtsleer<sup>1083</sup>, die ik bijtreed, verdedigt de stelling dat de akte betreffende een hypothecaire lening of krediet enkel de gegevens moet bevatten zoals opgesomd in artikel 5.2.1, §1, lid 1, 1° t.e.m. 5° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze stelling is gesteund op een strikte tekstinterpretatie: artikel 5.2.1, §2, lid 1 spreekt over «*dezelfde gegevens als opgesomd in §1*» en artikel 5.2.1, §1 bevat slechts een opsomming, m.n. de opsomming in artikel 5.2.1, §1, lid 1, 1° t.e.m. 5° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De opname van oud artikel 99 Decreet ruimtelijke ordening – thans vervangen door de verwijzing naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>1084</sup> – zou derhalve niet verplicht zijn<sup>1085</sup>. Toch waren bepaalde auteurs<sup>1086</sup> van oordeel dat het aangewezen was oud artikel 99 Decreet ruimtelijke 1999 in de akte op te nemen<sup>1087</sup>. Om de zelfde reden werd de aanhechting van het stedenbouwkundig uittreksel – thans vervangen door de bevestiging van ontvangst van het stedenbouwkundig uittreksel<sup>1088</sup> – niet als verplichtend aanzien<sup>1089</sup>.

---

<sup>1081</sup> Zie bv. G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Intersentia, 2006, p. 201, nr. 283.

<sup>1082</sup> Zie hoger randnr. 176 e.v..

<sup>1083</sup> S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatieververschaffing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 51; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieververschaffing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 355; P. WELTERS, “De notariële akte van hypothecair krediet en het Decreet Ruimtelijke Ordening”, *T. Fin. R.* 2001, p. 78, nrs. 8-9. Vgl. G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Intersentia, 2006, p. 201, nr. 283 (impliciet doordat verwezen naar “*artikel 137, §1, lid 1*”). Contra: M. DIERICK, “Stedenbouwwrecht in de bankpraktijk”, *TROS* 2000, p. 219, nrs. 1.2.1.4-1.2.1.6 (impliciet).

<sup>1084</sup> Zie hoger randnrs. 194-195.

<sup>1085</sup> P. WELTERS, “De notariële akte van hypothecair krediet en het Decreet Ruimtelijke Ordening”, *T. Fin. R.* 2001, p. 78-79, nr. 9.

<sup>1086</sup> M.n. S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatieververschaffing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 51; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieververschaffing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 355.

<sup>1087</sup> Vgl. P. WELTERS, “De notariële akte van hypothecair krediet en het Decreet Ruimtelijke Ordening”, *T. Fin. R.* 2001, p. 79, nr. 9.

<sup>1088</sup> Zie artikel 5.2.1, §1, lid 2 Vlaamse codex RO. Zie hoger randnrs. 190-193.

<sup>1089</sup> S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatieververschaffing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 51; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieververschaffing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 355; P. WELTERS, “De notariële akte van hypothecair krediet en het Decreet Ruimtelijke Ordening”, *T. Fin. R.* 2001, p. 79, nr. 9.

De gegevens die moeten opgenomen worden, zijn diegene die betrekking hebben op het onroerend goed waarop de hypotheek wordt gevestigd. Wordt de hypotheek derhalve gevestigd op een onroerend goed met het oog op financiering van de bouw van een ander onroerend goed, dan zullen de gegevens m.b.t. het onroerend goed waarop de hypotheek gevestigd is, in de krediet- of leningsakte dienen opgenomen te worden. De gegevens m.b.t. het gefinancierde onroerend goed zullen in voorkomend niet vermeld worden in de lenings- of kredietakte. Tot slot gelden deze verplichtingen slechts voor onroerende goederen, waarop een hypotheek wordt genomen, die gelegen zijn in het Vlaamse gewest<sup>1090</sup>.

## B. De gegevens van de vergunning

**221.** Indien de lening of het krediet<sup>1091</sup> betrekking heeft op de financiering van vergunningsplichtige werken, moeten de «gegevens van de vergunning» opgenomen worden in de hypothecaire krediet- of leningsakte<sup>1092</sup>. Deze vermelding is slechts mogelijk indien er een vergunning is en nog geldig – dus niet vervallen – is op het ogenblik dat de akte wordt verleden, ongeacht of de vergunning op dat ogenblik een definitief karakter heeft. De gegevens die moeten vermeld worden zijn de volgende: (1) de vergunningsverlenende overheid; (2) de datum van de vergunning; en (3) de stedenbouwkundige identificatie van de vergunning. Het is niet vereist dat de vergunning in zijn totaliteit wordt weergegeven in de akte<sup>1093</sup>.

## C. Uitbetaling van de eerste schijf

**222.** Indien de vergunning nog niet verkregen werd, wordt de «eerste schijf» van de lening of het krediet<sup>1094</sup> pas uitbetaald nadat de vergunning aan de leningmaatschappij bezorgd is<sup>1095</sup>. De ratio legis

---

<sup>1090</sup> M. DIERICK, “Stedenbouwwrecht in de bankpraktijk”, *TROS* 2000, p. 220, nr. I.2.1.9; S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatievervalsing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 51; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalsing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 355; P. WELTERS, “De notariële akte van hypothecair krediet en het Decreet Ruimtelijke Ordening”, *T. Fin. R.* 2001, p. 79, nr. 9.

<sup>1091</sup> Er wordt in de rechtsleer aangenomen dat onder het begrip «lening» ruim moet geïnterpreteerd worden, en ook het krediet omvat (M. DIERICK, “Stedenbouwwrecht in de bankpraktijk”, *TROS* 2000, p. 220, nr. I.2.1.9; S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatievervalsing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 51; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalsing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 357; P. WELTERS, “De notariële akte van hypothecair krediet en het Decreet Ruimtelijke Ordening”, *T. Fin. R.* 2001, p. 79, nr. 11).

<sup>1092</sup> Artikel 5.2.1, §2, lid 2, eerste zin Vlaamse codex RO. Vgl. M. DIERICK, “Stedenbouwwrecht in de bankpraktijk”, *TROS* 2000, p. 220, nr. I.2.2.1; G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Intersentia, 2006, p. 201, nr. 283; P. WELTERS, “De notariële akte van hypothecair krediet en het Decreet Ruimtelijke Ordening”, *T. Fin. R.* 2001, p. 79, nr. 12.

<sup>1093</sup> S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatievervalsing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 51; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalsing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 356.

<sup>1094</sup> Ook hier dringt zich een ruime interpretatie van de term lening op (zie bv. P. WELTERS, “De notariële akte van hypothecair krediet en het Decreet Ruimtelijke Ordening”, *T. Fin. R.* 2001, p. 79, nr. 13).

<sup>1095</sup> Artikel 5.2.1, §2, lid 2, laatste zin Vlaamse codex RO; oud artikel 137, §2, laatste zin DRO 1999.

van deze bepaling is tweeledig: zij beoogt de kredietnemer te beschermen en stedenbouwkundige misdrijven te vermijden. Leningsmaatschappijen moeten hun verantwoordelijkheid nemen bij het toekennen van financieringen en één daarvan is ervoor te zorgen dat vergunningen aangevraagd worden vooraleer het project te financieren. Dit is overigens in het belang van de kredietverstrekker die er belang bij heeft dat een gefinancierde constructie, indien dit als onderpand dient, opgericht is conform het ruimtelijk ordeningsrecht<sup>1096</sup>.

**223.** In de rechtsleer<sup>1097</sup> is de draagwijdte van de onderzoeksplicht van de kredietverstrekker onderzocht. Samengevat kan gesteld worden dat de onderzoeksplicht van de bank beperkt blijft tot de controle op basis van de verklaringen van de kredietnemer.

---

Zie hierover uitgebreid: M. DIERICK, “Stedenbouwwrecht in de bankpraktijk”, *TROS* 2000, p. 220-23, nrs. I.2.3.1-II.2.3.7

<sup>1096</sup> M. DIERICK, “Stedenbouwwrecht in de bankpraktijk”, *TROS* 2000, p. 220-23, nrs. I.2.3.5; P. WELTERS, “De notariële akte van hypothecair krediet en het Decreet Ruimtelijke Ordening”, *T. Fin. R.* 2001, p. 79, nr. 14.

<sup>1097</sup> Zie M. DIERICK, “Stedenbouwwrecht in de bankpraktijk”, *TROS* 2000, p. 222, nrs. I.2.3.6.

# Hoofdstuk VI. Informatieverplichtingen bij de splitsingsakte

## 1. Overzicht

**224.** Artikel 5.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening legt in hoofde van de instrumenterende ambtenaren een aantal informatieverplichtingen op met betrekking tot een «akte van *verdeling*» van een onroerend goed, zonder dat een voorafgaande verkavelingsvergunning vereist is<sup>1098</sup>. De situatie die hier geregeld wordt, betreft dus het geval waarin een grond in twee of meer kavels wordt verdeeld, doch zonder dat daartoe een voorafgaande verkavelingsvergunning vereist is<sup>1099</sup>. Om echter verwarring te vermijden met de hoger<sup>1100</sup> besproken «verdelingsakte», waardoor een einde wordt gesteld aan een onverdeeldheid (bv. ingevolge een nalatenschap), verkies ik hier de termen «splitsing» en «splitsingsakte» te gebruiken<sup>1101</sup>.

**225.** Bij de splitsing van een onroerend goed zonder dat een verkavelingsvergunning is afgegeven, stuurt de instrumenterende ambtenaar bij aangetekende brief, twintig dagen vóór de datum die voor de openbare verkoping of voor de ondertekening van de akte is vastgesteld, het plan van de splitsing en een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader worden aangegeven, naar het college van burgemeester en schepenen. De opmerkingen die het college van burgemeester en schepenen eventueel en bij wijze van inlichting maakt, moeten in de akte worden vermeld, evenals de vermelding dat voor de verdeling geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven en dat er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt<sup>1102</sup>. De instrumenterende ambtenaar neemt bovendien een verwijzing naar artikel 4. 2.1 van deze codex op in de akte<sup>1103</sup>. De onderhandse akten waarin die verrichtingen worden vastgelegd, bevatten dezelfde vermeldingen<sup>1104</sup>. Dit artikel<sup>1105</sup> geldt voor alle akten van eigendomsoverdracht of eigendomsverklaring, verhuring voor meer dan negen jaar, erfpacht of opstal<sup>1106</sup>.

---

<sup>1098</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 201, nr. 284; G. DE WOLF, “Verkavelingsvergunningen”, in I. LEENDERS, F. VAN ACKER, V. TOLLENAERE, P. VAN ASSCHE, J. VERKEST, K. VANHERCK, J. VAN DEN BERGHE, G. DE WOLF, P. VANSANT, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2014*, Mechelen, Kluwer, 2013, 540.

<sup>1099</sup> Verder (zie randnr. 240) wordt uiteengezet in welke gevallen al dan niet een verkavelingsvergunning vereist is.

<sup>1100</sup> Zie daarover hoger randnr. 159.

<sup>1101</sup> Vgl. B. VAN OPSTAL, “Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, in HUBEAU, B. (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, 420.

<sup>1102</sup> Artikel 5.2.2, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>1103</sup> Artikel 5.2.2, lid 2 Vlaamse codex RO.

<sup>1104</sup> Artikel 5.2.2, lid 3 Vlaamse codex RO.

<sup>1105</sup> M.n. artikel 5.2.2 Vlaamse codex RO.

<sup>1106</sup> Artikel 5.2.2, lid 4 Vlaamse codex RO.

## 2. Toepassingsgebied

### A. Toepassingsgebied in de tijd

226. De informatieverplichtingen bij «splitsingsakten»<sup>1107</sup> gelden ongeacht of de gemeenten al dan niet beschikken over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister en zijn m.a.w. reeds (onmiddellijk) van toepassing<sup>1108</sup>.

### B. Personeel toepassingsgebied

227. De bijzondere informatieverplichtingen worden ook hier door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>1109</sup> opgelegd aan de «instrumenterende ambtenaar». Omtrent de inhoud van dit begrip wordt verwezen naar hetgeen hieromtrent hoger<sup>1110</sup> werd uiteengezet.

### C. Materieel toepassingsgebied

228. De verplichtingen die door de instrumenterende ambtenaar moeten in acht genomen worden, gelden voor alle splitsingakten van een onroerend goed zonder dat er een voorafgaande verkavelingsvergunning vereist is<sup>1111</sup>. Daarmee worden de zgn. «verticale splitsingen»<sup>1112</sup> bedoeld<sup>1113</sup>. De regeling mag dus (evident) niet toegepast worden op verdelingen die aan de verkavelingsvergunningsplicht onderworpen is. De regeling geldt evenmin als er voor het onroerend goed reeds een verkavelingsvergunning is afgegeven<sup>1114</sup>. De verplichtingen gelden meer specifiek

---

<sup>1107</sup> Artikel 5.2.2. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>1108</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 201, nr. 284; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening”, in *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 2*, Brugge, Die Keure, 2003, p. 129, nr. 115; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening: stand van zaken met betrekking tot de informatieverplichtingen en het recht van voorkoop”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 17*, Brugge, Die Keure, 2010, nr. 23.

<sup>1109</sup> Artikel 5.2.2 Vlaamse codex RO.

<sup>1110</sup> Zie hoger randnrs. 142-144.

<sup>1111</sup> G. DE WOLF, “Verkavelingsvergunningen”, in I. LEENDERS, F. VAN ACKER, V. TOLLENAERE, P. VAN ASSCHE, J. VERKEST, K. VANHERCK, J. VAN DEN BERGHE, G. DE WOLF, P. VANSANT, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2014*, Mechelen, Kluwer, 2013, 540; F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen van de overheid tegenover het publiek”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 771, nr. 94; G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 201, nr. 284.

<sup>1112</sup> Die staan tegenover de zgn. «horizontale eigendomssplitsingen» (zie daarover o.a. V. SAGAERT, “Volume-eigendom. Een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom”, *TPR* 2009-1, 40-44).

<sup>1113</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 201, nr. 284. Vgl. F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen van de overheid tegenover het publiek”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 771, nr. 94.

<sup>1114</sup> G. DE WOLF, “Verkavelingsvergunningen”, in I. LEENDERS, F. VAN ACKER, V. TOLLENAERE, P. VAN ASSCHE, J. VERKEST, K. VANHERCK, J. VAN DEN BERGHE, G. DE WOLF, P. VANSANT, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2014*, Mechelen, Kluwer, 2013, 540.

voor alle akten van eigendomsoverdracht of eigendomsverklaring, verhuring voor meer dan negen jaar<sup>1115</sup>, erfpacht of opstal<sup>1116</sup>.

**229.** Anders dan het geval was onder de Stedenbouwwet 1962, moet de informatieverplichting, zoals omschreven in artikel 5.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zowel bij de splitsing van «onbebouwde als bebouwde» onroerende goederen nageleefd worden<sup>1117</sup>. Wanneer echter een grond wordt afgesplitst van een bebouwd onroerend goed met het oog op verkoop voor woningbouw, mag geen splitsingsakte worden opgemaakt, doch moet een verkavelingsvergunning worden aangevraagd<sup>1118</sup>. Volgens bepaalde rechtsleer<sup>1119</sup> is er evenwel geen verkavelingsvergunning vereist indien er voor de af te splitsen grond reeds een stedenbouwkundig attest of een stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd en mits de voorwaarden hiervan gerespecteerd worden.

**230.** De verplichtingen gelden zowel bij onderhandse als authentieke akten<sup>1120</sup>.

### **3. Inhoud van de informatieverplichtingen**

#### **A. Melding aan het College van Burgemeester en Schepenen**

**231.** Bij splitsing van een onroerend goed zonder dat een verkavelingsvergunning is afgegeven, stuurt de instrumenterende ambtenaar bij aangetekende brief, twintig dagen vóór de datum die voor de openbare verkoping of voor de ondertekening van de akte is vastgesteld, het plan van de verdeling en een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader worden aangegeven, naar het «College van Burgemeester en Schepenen»<sup>1121 1122</sup>. De

---

<sup>1115</sup> Onder gelding van de Gecoördineerde Stedenbouwwet 1996 vielen ook de overeenkomsten van genot onder de toepassingsregeling (zie daarover B. VAN OPSTAL, “Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, in HUBEAU, B. (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 421, nr. 18).

<sup>1116</sup> Artikel 5.2.2, lid 4 Vlaamse codex RO.

<sup>1117</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 202, nr. 284; B. VAN OPSTAL, “Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, in HUBEAU, B. (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 420, nr. 18.

<sup>1118</sup> Zie G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 202, nr. 284.

<sup>1119</sup> D. MICHIELS, “De praktische gevolgen voor de notarissenpraktijk van de nieuwe, geldende stedenbouwreglementering in Vlaanderen”, in P. FLAMEY, J. GYSELS (eds.), *Milieurecht in de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, p. 19, nr. 15.

<sup>1120</sup> Artikel 5.2.2, lid 3 Vlaamse codex RO. Vgl. F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen van de overheid tegenover het publiek”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 771, nr. 94; G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 201, nr. 284.

<sup>1121</sup> Artikel 5.2.2, lid 1, eerste zin Vlaamse codex RO. Zie bv. F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen van de overheid tegenover het publiek”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 771, nr. 94.

<sup>1122</sup> Onder gelding van de Gecoördineerde Stedenbouwwet 1996 diende het attest en het plan ook te worden toegezonden aan de gemachtigd ambtenaar of een andere hogere overheid (zie daarover B. VAN OPSTAL,

instrumenterende ambtenaar moet dus aangeven of het gaat over een verkoop, schenking, enz.. Dat zelfde attest moet tevens melding maken van de bestemming van de kavels (bv. landbouwgrond, bosgrond, enz.)<sup>1123</sup>.

## B. Verplichte vermeldingen in de akte

**232.** De (eventuele) «opmerkingen van het College van Burgemeester en Schepenen» moeten in de splitsingsakte worden opgenomen worden. Zij gelden evenwel slechts «ten titel van inlichting» en kunnen de splitsing niet verhinderen<sup>1124</sup>.

**233.** In de splitsingsakte moet tevens vermeld worden (1) dat voor de splitsing geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven en (2) dat er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt<sup>1125</sup>.

**234.** De instrumenterende ambtenaar neemt tot slot bovendien een verwijzing op naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>1126</sup>.

---

“Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, in HUBEAU, B. (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 420, nr. 18).

<sup>1123</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 201-202, nr. 284.

<sup>1124</sup> S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalsing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 358; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening: stand van zaken met betrekking tot de informatieverplichtingen en het recht van voorkoop”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 17*, Brugge, Die Keure, 2010, nr. 23; B. VAN OPSTAL, “Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, in HUBEAU, B. (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 420, nr. 17.

<sup>1125</sup> Artikel 5.2.2, lid 1, tweede zin Vlaamse codex RO. Zie bv. F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen van de overheid tegenover het publiek”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 771, nr. 94.

<sup>1126</sup> Artikel 5.2.2, lid 3 Vlaamse codex RO.

## Hoofdstuk VII. Informatieverplichtingen bij de (wijzigende) verkavelingsakte

### 1. Overzicht

235. Vóór de vervreemding, verhuring voor meer dan negen jaar of vestiging van een zakelijk recht, met inbegrip van bezwaren met hypotheek, maar met uitzondering van erfdienstbaarheden, betreffende een kavel gelegen in een verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning is verkregen, moet, op verzoek van de eigenaar of eigenaars van de stukken grond, voor een instrumenterende ambtenaar een akte worden verleden van de verdeling van die stukken grond en van de aan de verkaveling verbonden lasten. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen vermelden, de eigenaars identificeren en hun titel van eigendom aangeven. De verkavelingsvergunning en het verkavelingsplan worden als bijlagen bij die akte gevoegd en worden, samen met de akte, op verzoek van de instrumenterende ambtenaar die de akte heeft verleden, binnen twee maanden na het verlijden ervan, overgeschreven op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen. De overschrijving van het verkavelingsplan mag worden vervangen door de neerlegging op het hypotheekkantoor van een door de instrumenterende ambtenaar gewaarmerkte afdruk van dat plan<sup>1127</sup>.

Heeft een eigenaar van een kavel een wijziging van de verkavelingsvergunning verkregen, dan moet ook, op zijn verzoek, voor een instrumenterende ambtenaar een akte worden verleden van de wijzigingen die werden aangebracht in de verkaveling van de stukken grond of in de lasten van de verkaveling. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen op het tijdstip van het verlijden vermelden, alle eigenaars van de in de verkavelingswijziging begrepen percelen identificeren en hun titel van eigendom aangeven. De akte moet eveneens een nauwkeurige opgave van de overschrijving van de verdelingsakte van de stukken grond bevatten. De beslissing tot wijziging van de verkavelingsvergunning en, in voorkomend geval, het nieuwe verdelingsplan worden als bijlage bij die akte gevoegd, om samen met die akte te worden overgeschreven zoals in § 1 is bepaald<sup>1128</sup>.

236. In de publiciteit voor een verkaveling moet de gemeente, waar de verkaveling gelegen is, vermeld worden, en ook de datum en het nummer van de vergunning<sup>1129</sup>.

237. De instrumenterende ambtenaar brengt de partijen op de hoogte van de akte van verdeling en van het bestek van de verkaveling, van de bepalingen van de verkavelingsvergunning en van de wijzigingsbepalingen. Hij maakt in de akte van verkoop, van verhuring, van erfpacht of opstal

---

<sup>1127</sup> Artikel 5.2.3, §1 Vlaamse codex RO.

<sup>1128</sup> Artikel 5.2.3, §2 Vlaamse codex RO.

<sup>1129</sup> Artikel 5.2.3, §3 Vlaamse codex RO.



melding van die kennisgeving, en van de datum van de vergunning<sup>1130</sup>. De instrumenterende ambtenaar neemt een verwijzing naar artikel 4. 2.1 van deze codex op in de akte<sup>1131</sup>. De onderhandse akten waarin die verrichtingen worden vastgelegd, bevatten dezelfde vermeldingen<sup>1132</sup>.

## **2. Toepassingsgebied**

### **A. Toepassingsgebied in de tijd**

238. De informatieverplichtingen bij de «verkavelingsakte»<sup>1133</sup>, zijn reeds van (onmiddellijke) toepassing<sup>1134</sup>.

### **B. Personeel toepassingsgebied**

239. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>1135</sup> legt bijzondere informatieverplichtingen op aan de «instrumenterende ambtenaar».

### **C. Materieel toepassingsgebied**

240. Niemand mag zonder voorafgaande «verkavelingsvergunning» een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt<sup>1136</sup>. Onder «verkavelen» wordt verstaan: *“een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies”*<sup>1137</sup>. Met het invoeren van de verkavelingsvergunningsplicht heeft de decreetgever een «tweevoudige doelstelling» nagestreefd: enerzijds verzekert de verkavelingsvergunning een koper dat het perceel dat hem als

---

<sup>1130</sup> Artikel 5.2.3, §4, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>1131</sup> Artikel 5.2.3, §4, lid 2 Vlaamse codex RO.

<sup>1132</sup> Artikel 5.2.3, §4, lid 3 Vlaamse codex RO.

<sup>1133</sup> Artikel 5.2.3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>1134</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 202, nr. 285; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening”, in *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 2*, Brugge, Die Keure, 2003, p. 130, nr. 116.

<sup>1135</sup> Zie de artikelen 5.2.1, 5.2.2 en 5.2.3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>1136</sup> Artikel 4.2.15 Vlaamse codex RO.

Zie bv. J. BOUCKAERT en J. ROGGEN, “Over het nut van een verkavelingsvergunning bij groepswooningbouw”, (noot onder RvS 16 november 2009, nr. 197.847 en 17 november 2009, nr. 197.931), *TROS* 2010, p. 262, nr. 2; S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatievervalsing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 52; G. DE WOLF, “Verkavelingsvergunningen”, in I. LEENDERS, F. VAN ACKER, V. TOLLENAERE, P. VAN ASSCHE, J. VERKEST, K. VANHERCK, J. VAN DEN BERGHE, G. DE WOLF, P. VANSANT, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2014*, Mechelen, Kluwer, 2013, 532; G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk Bestuursrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2011, p. 216, nr. 294.

<sup>1137</sup> Artikel 4.1.14° Vlaamse codex RO. Zie bv. A. DESMET, “Verkavelingsvergunning”, in I. LEENDERS, J. VERKEST, A. DESMET, V. TOLLENAERE, J. VAN DE BERGHE, F. VAN ACKER, P. VAN ASSE, K. VAN HERCK en P. VANSANT, *Zakboekje ruimtelijke ordening 2012*, Mechelen, Kluwer, 2011, 516.

bouwgrond wordt verkocht, dat ook daadwerkelijk is; *anderzijds* heeft de verkavelingsvergunning ook een reglementair karakter<sup>1138</sup>. Enigszins in strijd hiermee wijzigde de Raad van State<sup>1139</sup> haar (voorheen vaststaande<sup>1140</sup>) rechtspraak stellende dat een verkavelingsvergunning eveneens vereist is indien een eigenaar zelf een of meerdere woning wenst op te richten op zijn grond met het oog op verkoop van deze woningen na hun realisatie<sup>1141</sup>. Hiermee zou de Raad van State echter afbreuk aan de doelstelling van de verkavelingsvergunningsplicht<sup>1142</sup>. Met een aangekondigd<sup>1143</sup> interpretatief decreet<sup>1144</sup> werd deze rechtspraak een halt toegeroepen en werden de artikelen 4.1.1, 14° en 4.2.15, §1, lid 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening als volgt uitgelegd: “Een voorafgaande verkavelingsvergunning is vereist wanneer een stuk grond vrijwillig wordt verdeeld in twee of meer kavels om ten minste een van deze onbebouwde kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om een van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. Een voorafgaande verkavelingsvergunning is niet vereist indien op de kavels een of meer woningen of constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, worden opgericht, vooraleer de kavels door middel van een van de genoemde overdrachtsvormen worden aangeboden.”

<sup>1138</sup> Zie bv. RvS 8 september 2011, nr. 215.001, *gemeente Malle*; RvS 27 oktober 2011, nr. 216.038, *Sefaco*; RvS 8 maart 2012, nr. 218.368, *Jaspers e.a.*

Zie daarover: J. BOUCKAERT en J. ROGGEN, “Over het nut van een verkavelingsvergunning bij groepswoningbouw”, (noot onder RvS 16 november 2009, nr. 197.847 en 17 november 2009, nr. 197.931), *TROS* 2010, p. 262, nr. 2; zie ook: B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw in het Vlaamse Gewest*, in *C.P.R.*, Brugge, Vanden Broele, 2004, p. 202, nr. 195; P. FLAMEY en M. VALKENIERS, “Vergunningen voor groepswoningbouw herverkaveld”, (noot bij RvS 27 oktober 2011, nr. 216.040, *nv Sefaco*), *TOO* 2012, 103; S. LUST, m.m.v. D. LINEMANS en Y. LOIX, “Vergunningen”, in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 548-549, nr. 58.

<sup>1139</sup> RvS 16 november 2009, nr. 197.847, *Bruynooghe en Casteleyn*, RvS 17 november 2009, nr. 197.931, *Matthysen en Van Deun*, *TROS* 2010, 260, noot; RvS 8 september 2011, nr. 215.001, *gemeente Malle*; RvS 27 oktober 2011, nr. 216.038, *Sefaco*; RvS 8 maart 2012, nr. 218.368, *Jaspers*.

<sup>1140</sup> Zie bv. RvS 27 januari 2009, nr. 189.815; RvS 18 juni 1997, nr. 66.863, *Kremer-Wasmuth*.

Voor een overzicht van deze rechtspraak, zie: J. BOUCKAERT en J. ROGGEN, “Over het nut van een verkavelingsvergunning bij groepswoningbouw”, (noot onder RvS 16 november 2009, nr. 197.847 en 17 november 2009, nr. 197.931), *TROS* 2010, p. 264-265, nrs. 8-11; B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw in het Vlaamse Gewest*, in *C.P.R.*, Brugge, Vanden Broele, 2004, p. 203, nr. 195.

<sup>1141</sup> Zie daarover uitvoerig: J. BOUCKAERT en J. ROGGEN, “Over het nut van een verkavelingsvergunning bij groepswoningbouw”, (noot onder RvS 16 november 2009, nr. 197.847 en 17 november 2009, nr. 197.931), *TROS* 2010, 262-269. Vgl. A. DESMET, “Verkavelingsvergunning”, in I. LEENDERS, J. VERKEST, A. DESMET, V. TOLLENAERE, J. VAN DE BERGHE, F. VAN ACKER, P. VAN ASSE, K. VAN HERCK en P. VANSANT, *Zakboekje ruimtelijke ordening* 2012, Mechelen, Kluwer, 2011, 521.

<sup>1142</sup> J. BOUCKAERT en J. ROGGEN, “Over het nut van een verkavelingsvergunning bij groepswoningbouw”, (noot onder RvS 16 november 2009, nr. 197.847 en 17 november 2009, nr. 197.931), *TROS* 2010, p. 266, nr. 14.

<sup>1143</sup> Zie *Parl. Vr. en Antw. VI.P.* 2011-2012, 12 december 2011 (Vraag nr. 207 van K. Schryvers).

<sup>1144</sup> Decreet van 11 mei 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wijziging van de regelgeving wat de opheffing van het agentschap Ruimtelijke Ordening betreft, *BS* 6 juni 2012.

Traditioneel<sup>1145</sup> wordt daarbij een onderscheid gemaakt tussen «grote» en «kleine» verkavelingen, al naar gelang de aanleg van nieuwe verkeerswegen vereist is. Dit onderscheid is van belang o.a. voor het verval van de verkavelingsvergunning<sup>1146</sup>.

**241.** Op grond van artikel 5.2.3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gelden een aantal verplichtingen in hoofde van de instrumenterende ambtenaar voorafgaand aan de akte van vervreemding, verhuring voor meer dan negen jaar of vestiging van een zakelijk recht (met inbegrip van hypotheek, maar met uitzondering van erfdiensbaarheden) van een goed waarvoor een verkavelingsvergunning is afgegeven<sup>1147</sup>. Meer bepaald kan een kavel uit een vergunde verkaveling enkel verkocht worden, verhuurd worden voor meer dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat een «verkavelingsakte» door de instrumenterende ambtenaar is verleden<sup>1148</sup>. Deze verplichting geldt zowel voor de vervreemding van een kavel voor woningbouw als voor een kavel voor industriële, ambachtelijke of commerciële gebouwen, constructies en terreinen, wanneer er voor deze laatste categorie een verkavelingsvergunning werd afgeleverd. De verkavelingsakte kan slechts worden opgemaakt na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat alle in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort in handen van de gemeenteontvanger of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is gesteld. Het attest moet dus aanwezig zijn voordat de verkavelingsakte opgemaakt kan worden, hetgeen door de instrumenterende ambtenaar zal moeten worden gecontroleerd. Deze verplichtingen gelden zowel voor onderhandse als authentieke akten<sup>1149</sup>.

---

<sup>1145</sup> Zie bv. S. LUST, m.m.v. D. LINEMANS en Y. LOIX, “Vergunningen”, in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 639, nr. 218; S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatievervalsing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 54; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalsing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 364-365; G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk Bestuursrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2011, p. 217, nr. 294.

<sup>1146</sup> S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalsing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 364-368; G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk Bestuursrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2011, p. 217, nr. 294.

<sup>1147</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 202, nr. 285.

<sup>1148</sup> Artikel 4.2.16 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Vgl. M. BOES, “Stedenbouw en ruimtelijke ordening in Vlaanderen”, in *Notarieel bestuursrecht*, Gent, Larcier, 2006, 124-125; F. SCHRAM, “Informatievervalsing van de overheid tegenover het publiek”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, 772; S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatievervalsing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 53; G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk Bestuursrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2011, p. 218, nr. 296; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening: stand van zaken met betrekking tot de informatievervalsing en het recht van voorkoop”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 17*, Brugge, Die Keure, 2010, nr. 24.

<sup>1149</sup> S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatievervalsing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 53; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalsing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 361-362; G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 202, nr. 285; G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk Bestuursrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2011, p. 218, nr. 296; B. VAN

242. Ook ingeval van een «wijziging» van een verkavelingsvergunning moet, op verzoek van de eigenaar die de wijziging van de verkavelingsvergunning heeft verkregen, een akte verleden worden waarin de wijzigingen worden vastgesteld die werden aangebracht in de verkaveling m.b.t. de stukken grond of lasten van de verkaveling<sup>1150</sup>.

243. De verplichtingen gelden zowel n.a.v. authentieke als onderhandse akten<sup>1151</sup>.

### 3. Inhoud van de informatieverplichtingen

244. Voorafgaand aan de akten van vervreemding, verhuring voor meer dan negen jaar of vestiging van een zakelijk recht, met inbegrip van bezwaren met hypotheek, maar met uitzondering van erfdiensbaarheden, van een goed gelegen in een verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning is verkregen gelden in hoofde van de instrumenterende ambtenaar grosso modo volgende verplichtingen<sup>1152 1153</sup>.

#### A. Vervreemdingsverbod

245. De vervreemding van een kavel uit een verkaveling<sup>1154</sup> is slechts toegelaten nadat een verkavelingsakte is verleden en nadat een attest van het College van Burgemeester en Schepenen is voorgelegd waaruit blijkt dat alle in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort of verleend<sup>1155</sup>. Uit de hoger<sup>1156</sup> geciteerde definitie van het begrip verkavelen<sup>1157</sup>, volgt dat zelfs het verkopen van een kavel onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een verkavelingsvergunning verboden is. Op die manier beoogt de decreetgever te vermijden dat er al verbintenissen worden aangegaan alvorens de verkavelingsvergunning is verkregen. Het gevolg

---

OPSTAL, "Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak", in HUBEAU, B. (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 416, nr. 7.

<sup>1150</sup> S. SNAET, "Het recht van voorkoop en de regels inzake informatievervalsing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening", *Notarius* 2000, 55; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, "Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalsing en het recht van voorkoop", *T. Not.* 2000, 368; G. VAN HOORICK, "Ruimtelijke ordening: stand van zaken met betrekking tot de informatievervalsing en het recht van voorkoop", in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 17*, Brugge, Die Keure, 2010, nr. 24.

<sup>1151</sup> Artikel 139, §4, laatste lid DRO 1999.

<sup>1152</sup> Artikel 139, §1 DRO 1999.

<sup>1153</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 202, nr. 285.

<sup>1154</sup> VAN HOORICK (G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 203, nr. 285) lijkt aan te nemen dat deze verplichting enkel geldt voor zgn. «grote» verkaveling. Dit onderscheid kan men m.i. echter niet afleiden uit artikel 4.2.16 Vlaamse codex RO.

<sup>1155</sup> Zie artikel 4.2.16, §1 en 2 Vlaamse codex RO (oud art. 101, §3 DRO 1999); G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 202, nr. 285; M. BOES, "Notarieel recht", in DEKETELAERE, K. (ed.), *Handboek Milieu- en energierecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 1625, nr. 15.

<sup>1156</sup> Zie randnr. 240.

<sup>1157</sup> Zie artikel 4.1.1, 14° Vlaamse codex RO.

daarvan is dat een verkoopovereenkomst niet wettig kan worden gesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een verkavelingsvergunning. Een dergelijke overeenkomst is absoluut nietig<sup>1158 1159</sup>.

## B. Opmaak van de (wijzigende) verkavelingsakte

**246.** Eens voormeld attest voorhanden is, moet door de instrumenterende ambtenaar op verzoek van de eigenaar(s) een «verkavelingsakte» worden opgemaakt. De verkavelingsvergunning laat immers slechts vervreemding toe nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is opgemaakt<sup>1160</sup>. De verkavelingsakte is een akte van verdeling van de stukken grond en de daaraan verbonden lasten<sup>1161</sup>. Deze akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen vermelden, de eigenaars identificeren en hun titel van eigendom aangeven<sup>1162</sup>.

**247.** In de rechtsleer<sup>1163</sup> is de vraag gerezen of de verkavelingsakte kan verleden worden op verzoek van een deel van de (mede-)eigenaars die de verkavelingsvergunning hebben verkregen. Deze vraag wordt in de rechtsleer terecht ontkennend beantwoord aangezien de verkavelingsakte het

<sup>1158</sup> J. BOUCKAERT en J. ROGGEN, “Over het nut van een verkavelingsvergunning bij groepswoningbouw”, (noot onder RvS 16 november 2009, nr. 197.847 en 17 november 2009, nr. 197.931), *TROS* 2010, p. 263, nr. 5; G. DE WOLF, “Verkavelingsvergunningen”, in I. LEENDERS, F. VAN ACKER, V. TOLLENAERE, P. VAN ASSCHE, J. VERKEST, K. VANHERCK, J. VAN DEN BERGHE, G. DE WOLF, P. VANSANT, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2014*, Mechelen, Kluwer, 2013, 532; B. VAN OPSTAL, “Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, in HUBEAU, B. (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 415, nr. 5.

<sup>1159</sup> Daarop wordt een uitzondering gemaakt in artikel 4.1.25, §1, lid 2 Decreet Grond- en Pandenbeleid van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, nl. met betrekking tot de verkoop van gronden ter uitvoering van een sociale last aan een sociale woonorganisatie (zie daarover: G. DE WOLF, “Verkavelingsvergunningen”, in I. LEENDERS, F. VAN ACKER, V. TOLLENAERE, P. VAN ASSCHE, J. VERKEST, K. VANHERCK, J. VAN DEN BERGHE, G. DE WOLF, P. VANSANT, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2014*, Mechelen, Kluwer, 2013, 533).

<sup>1160</sup> Artikel 4.2.16, §1 Vlaamse code RO; B. VAN OPSTAL, “Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, in HUBEAU, B. (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 417, nr. 5; G. DE WOLF, “Verkavelingsvergunningen”, in I. LEENDERS, F. VAN ACKER, V. TOLLENAERE, P. VAN ASSCHE, J. VERKEST, K. VANHERCK, J. VAN DEN BERGHE, G. DE WOLF, P. VANSANT, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2014*, Mechelen, Kluwer, 2013, 532.

<sup>1161</sup> Het verdient geen aanbeveling om de lasten en voorwaarden van de verkavelingsvergunning ook in de verkavelingsakte op te nemen, want daardoor zouden zij tevens het statuut van privaatrechtelijke erfdienstbaarheden krijgen, die later alleen met instemming van alle eigenaars gewijzigd kunnen worden. Indien de partijen toch erfdienstbaarheden willen opleggen, dan zal de instrumenterende ambtenaar hen wijzen op dit gevolg (G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 203, nr. 285). Anderzijds laat dit de verkavelaar wel toe bijkomende lasten en voorwaarden op te leggen aan de kopers (zie daarover B. VAN OPSTAL, “Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, in HUBEAU, B. (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 416, nr. 7).

<sup>1162</sup> Artikel 5.2.3, §1 Vlaamse codex RO.

<sup>1163</sup> Zie daarover: M. BOES, “Notarieel recht”, in DEKETELAERE, K. (ed.), *Handboek Milieu- en energierecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 1624-1625, nr. 15; M. BOES, “Stedenbouw en ruimtelijke ordening in Vlaanderen”, in *Notarieel bestuursrecht*, Gent, Larcier, 2006, 125; F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen van de overheid tegenover het publiek”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, 772-773; G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 202, nr. 285; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening: stand van zaken met betrekking tot de informatieverplichtingen en het recht van voorkoop”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 17*, Brugge, Die Keure, 2010, nr. 25.

zakenrechtelijk statuut van de verkaveling vastlegt. Dit zou enkel mogelijk zijn wanneer het gaat om verschillende eigenaars (niet mede-eigenaars) en de eigendommen van de eigenaars die wel de akte willen ondertekenen voor uitvoering van de verkaveling vatbaar zijn, ook zonder daarbij de eigendommen van de weigerende eigenaars te betrekken. In dat geval is het te verkiezen dat de bereidwillige eigenaars aan de verkavelingsvergunning verzaken<sup>1164</sup> en dat voor hun eigendommen een nieuwe verkavelingsvergunning wordt aangevraagd, dit uiteraard slechts wanneer de stedenbouwkundige voorschriften de inwilliging van hun aanvraag waarschijnlijk maakt.

**248.** De verkavelingsvergunning en het verkavelingsplan worden als bijlagen bij de verkavelingsakte gevoegd en worden binnen twee maanden overgeschreven op het hypotheekkantoor. De overschrijving van het verkavelingsplan mag worden vervangen door de neerlegging op het hypotheekkantoor van een door de instrumenterende ambtenaar gewaarmerkte afdruk van dat plan<sup>1165</sup>.

**249.** Het bovenvermelde wordt naar analogie toegepast bij de wijziging van de verkavelingsvergunning<sup>1166</sup>, in welk geval het volstaat dat de eigenaars optreden op wiens verzoek de wijziging werd toegestaan<sup>1167</sup>. In de praktijk komt het daarbij nogal eens voor dat de verkavelaar zich het recht voorbehoudt om zelf, in plaats van de koper, te stemmen omtrent eventuele latere wijzigingen van de verkavelingsvergunning, niet alleen voor wat de privaatrechtelijke erfdienstbaarheden betreft, maar ook in het kader van de wijzigingsprocedure<sup>1168</sup> zoals voorgeschreven door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Een dergelijke praktijk wordt in de rechtsleer terecht ten sterkste afgekeurd, omdat de bedoeling van de decreetgever duidelijk is om alle actuele eigenaars inspraak te geven omdat juist zij er de gevolgen van moeten dragen<sup>1169</sup>.

## C. Publiciteit

---

<sup>1164</sup> De mogelijkheid om afstand te doen van een verkavelingsvergunning wordt geregeld in artikel 4.6.8, §1 Vlaamse codex RO (zie G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2011, p. 232, nr. 324; G. DE WOLF, “Verkavelingsvergunningen”, in I. LEENDERS, F. VAN ACKER, V. TOLLENAERE, P. VAN ASSCHE, J. VERKEST, K. VANHERCK, J. VAN DEN BERGHE, G. DE WOLF, P. VANSANT, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2014*, Mechelen, Kluwer, 2013, 580-581).

<sup>1165</sup> Artikel 5.2.3, §1 Vlaamse codex RO.

<sup>1166</sup> Artikel 5.2.3, §2 Vlaamse codex RO.

<sup>1167</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 203, nr. 285.

<sup>1168</sup> Artikel 4.6.7 Vlaamse codex RO.

<sup>1169</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 203, nr. 285.

**250.** In de publiciteit, waarbij één of meerdere kavels uit een verkaveling met het oog op overdracht<sup>1170</sup> ervan worden aangeboden, moet de gemeente, waar de verkaveling gelegen is, vermeld worden, en ook de datum en het nummer van de vergunning<sup>1171</sup>.

**251.** Onder gelding van de Gecoördineerde Stedenbouwwet 1996 was het de eigenaar, die nog niet in het bezit was van een verkavelingsvergunning, verboden om een kavel te koop te stellen en publiciteit te voeren. Dit verbod is, sinds de invoering van het Decreet ruimtelijke ordening 1999, niet meer uitdrukkelijk opgenomen. Volgens bepaalde rechtsleer<sup>1172</sup> houdt dit in dat moet teruggevallen worden op de algemene regeling m.b.t. het voeren van vastgoedpubliciteit<sup>1173</sup> op grond waarvan o.a. de stedenbouwkundige bestemming met de benamingen gebruikt in het plannenregister<sup>1174</sup>, moet vermeld worden. Concreet zou dit inhouden dat slechts publiciteit zou kunnen gevoerd worden na het afleveren van de verkavelingsvergunning nu op dat ogenblik pas zekerheid bestaat omtrent de bestemming als “bouwgrond”. M.i. is het correct dat in de praktijk slechts publiciteit kan gevoerd worden *nadat* de verkavelingsvergunning is verleend. Het obstakel lijkt mij echter artikel 5.2.3, §3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening te zijn aangezien op grond daarvan in de publiciteit de “*datum en het nummer van de vergunning*” moeten vermeld worden.

## D. Kennisgeving

**252.** Net zoals onder toepassing van de Gecoördineerde Stedenbouwwet 1996<sup>1175</sup> en het Decreet ruimtelijke ordening 1999<sup>1176</sup>, brengt de instrumenterende ambtenaar de partijen op de hoogte van de verdelingsakte<sup>1177</sup>, van het bestek van de verkaveling, van de bepalingen van de verkavelingsvergunning en van de wijzigingsbepalingen. Hij maakt in de akte van verkoop, van verhuring, van erfpacht of opstal melding van die kennisgeving, en van de datum van de vergunning<sup>1178</sup>.

## E. Verwijzing naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

---

<sup>1170</sup> Waarmee de overdrachtsvormen bedoeld worden op grond waarvan een verkavelingsvergunning vereist is (zie art. 4.1.14° Vlaamse codex RO), nl. verkopen of verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen.

<sup>1171</sup> Artikel 5.2.3, §3 Vlaamse codex RO.

<sup>1172</sup> B. VAN OPSTAL, “Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, in HUBEAU, B. (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 415, nr. 5; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverstopping en het recht van voorloop”, *T. Not.* 2000, 360.

<sup>1173</sup> M.n. artikel 5.2.6 Vlaamse codex RO (oud art. 142 DRO 1999). Zie daarover verder randnr. 271 e.v.

<sup>1174</sup> Zie artikel 5.2.6, lid 1 Vlaamse codex RO (oud. art. 142, lid 1, 2° DRO 1999).

<sup>1175</sup> Artikel 55, §8.

<sup>1176</sup> Artikel 139, §4.

<sup>1177</sup> D.i. de verkavelingsakte waarvan sprake in artikel 5.2.3, §§1 en 2 Vlaamse codex RO.

<sup>1178</sup> Artikel 5.2.3, §4, lid 1 Vlaamse codex RO.

**253.** Daar waar onder gelding van het Decreet ruimtelijke ordening 1999 artikel 99 nog integraal moest vermeld worden in de akte<sup>1179</sup>, volstaat thans een verwijzing naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>1180</sup>.

---

<sup>1179</sup> Oud artikel 139, § 4, lid 2 DRO 1999.

<sup>1180</sup> Artikel 5.2.3, §4, lid 2 Vlaamse codex RO.



# Hoofdstuk VIII. Informatieverplichtingen bij onderhandse overeenkomsten

## 1. Overzicht

254. Eenieder die een «onderhandse overeenkomst» van verkoop of van verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, en ook van vestiging van erfpacht of opstal opmaakt<sup>1181</sup>, moet hierin vermelden: (1) of er voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt; (2) of het krachtens artikel 4.2.12, §12, 2° voor de overdracht verplichte as-builtattest is uitgereikt of gevalideerd; (3) de meeste recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister; (4) de dagvaardingen die met betrekking tot het goed werden uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 alsook iedere in de zaak gewezen beslissing; (5) de op het goed rustende voorkeuren, vermeld in artikel 2.4.1; en (6) het feit dat op het goed een verkavelingsvergunning van toepassing is. De vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit dergelijke onderhandse akten opmaken, moeten bovendien een verwijzing naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening opnemen in de akte<sup>1182</sup>.

## 2. Toepassingsgebied

### A. Toepassingsgebied in de tijd

255. De informatieverplichtingen m.b.t. onderhandse overeenkomsten zijn slechts van toepassing indien het onroerend goed gelegen is in een gemeente die beschikt over een «goedgekeurd plannen- en vergunningenregister», en dit ten vroegste 31 dagen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad<sup>1183</sup>  
<sup>1184</sup>. Dit werd bevestigd in de hoger besproken<sup>1185</sup> arresten van het Hof van Cassatie van 3 juni 2010<sup>1186</sup>

<sup>1181</sup> Zie artikel 5.2.5, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>1182</sup> Artikel 5.2.5, lid 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>1183</sup> Zie artikel 7.6.4, lid 1 Vlaamse codex RO (oud artikel 199, §1, lid 1 DRO 1999).

<sup>1184</sup> F. SCHRAM, «Informatieverplichtingen», in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), *Handboek ruimtelijk ordening*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 709, nr. 66; S. SNAET, B. VAN OPSTAL, «Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverschaffing en het recht van voorkeuren», *T. Not.* 2000, 373; S. SNAET, «Het recht van voorkeuren en de regels inzake informatieverschaffing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening», *Notarius* 2000, 56; R. VAN EESTER, «De informatieplicht op grond van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) bij het opstellen van een onderhandse verkoopovereenkomst», (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *Not. Fisc. M.* 2009, 187; G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 205, nr. 289; G. VAN HOORICK, «Ruimtelijke ordening», in *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 2*, Brugge, Die Keure, 2003, p. 129, nr. 120.

<sup>1185</sup> Randnrs. 136-137.

<sup>1186</sup> Cass. 3 juni 2010, *Pas.* 2010, 1703, *RW* 2010-2011, 1387, noot F. HAENTJENS, *TROS-Nieuwsbrief* 2010, afl. 9, 14, [www.cass.be](http://www.cass.be).

en 25 maart 2011<sup>1187</sup>: de informatieverplichtingen m.b.t. onderhandse overeenkomsten gelden “niet voor de overeenkomsten gesloten voordat 31 dagen zijn verlopen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad dat de gemeente, waar het onroerend goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister”.

**256.** Ook hier dient te worden gewezen op de bepaling van artikel 7.6.4, lid 4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>1188</sup> volgens dewelke “zolang deze publicatie niet is gebeurd, zijn de benamingen die moeten gebruikt in de akten, overeenkomsten en publiciteit de benamingen zoals gebruikt in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen”. Uit de hoger<sup>1189</sup> uiteengezette arresten van het Hof van Cassatie van 3 juni 2010<sup>1190</sup> en 25 maart 2011<sup>1191</sup> volgt echter dat deze verplichting om de benamingen, die moeten worden gebruikt in de akten, overeenkomsten en publiciteit, te gebruiken zoals vermeld in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen<sup>1192</sup>, niet de informatieverplichting van artikel 5.2.5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inhoudt. Aanleiding tot deze rechtspraak was opnieuw het hoger beschreven<sup>1193</sup> twistpunt in de rechtsleer. Volgens een eerste strekking<sup>1194</sup> moest (oud) artikel 199, §1, lid 1 Decreet ruimtelijke ordening 1999<sup>1195</sup> in die zin geïnterpreteerd worden dat in de overgangsperiode slechts die nieuwe informatieverplichtingen van toepassing waren waarvoor men het plannen- en vergunningenregister niet nodig had. Een tweede strekking<sup>1196</sup> betwistte deze stelling. De op dit punt schaars gepubliceerde (en hoger besproken<sup>1197</sup>) rechtspraak<sup>1198</sup> leek zich aan te sluiten bij de eerste strekking. Het Hof van Cassatie sloot zich echter aan bij de tweede strekking: artikel 5.2.5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (oud artikel 141 Decreet ruimtelijke ordening 1999) vindt geen gedeeltelijke toepassing in gemeenten zonder goedgekeurd plannen- en vergunningenregister<sup>1199</sup>.

---

<sup>1187</sup> Cass. 25 maart 2011, C.09.0639.N, *Pas.* 2011, 891, *TMR* 2011, 413, noot, *TROS-Nieuwsbrief* 2011, 8, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>1188</sup> Oud artikel 199, §2, lid 4 DRO 1999.

<sup>1189</sup> Zie hoger randnr. 136-137.

<sup>1190</sup> Cass. 3 juni 2010, *Pas.* 2010, 1703, *RW* 2010-2011, 1387, noot F. HAENTJENS, *TROS-Nieuwsbrief* 2010, afl. 9, 14, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>1191</sup> Cass. 25 maart 2011, C.09.0639.N, *Pas.* 2011, 891, *TMR* 2011, 413, noot, *TROS-Nieuwsbrief* 2011, 8, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>1192</sup> Zie oud art. 199, §2, lid 4 DRO 1999; art. 7.6.4, lid 2 Vlaamse codex RO.

<sup>1193</sup> Zie hoger randnr. 133.

<sup>1194</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 178, nr. 246; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 2*, Brugge, Die Keure, 2003, p. 115-116, nr. 99. Zie ook: G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 171-172, nr. 239.

<sup>1195</sup> Thans artikel 7.6.4, lid 1 Vlaamse codex RO (ingevoerd – op amendement (*Parl.St.*, VI.Parl. 1999-2000, nr. 252/2, 9) – bij decreet van 26 april 2000, *B.S.* 29 april 2000, met ingang van 1 mei 2000.

<sup>1196</sup> J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 593-594, 862.

<sup>1197</sup> Zie hoger randnr. 134.

<sup>1198</sup> Antwerpen 3 december 2007, *NjW* 2009, 411, noot.

<sup>1199</sup> J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 587, nr. 851.

257. Zoals hoger<sup>1200</sup> eveneens uitvoerig uiteengezet, rijst met de rechtspraak van het Hof van Cassatie een nieuw probleem<sup>1201</sup>. Deze rechtspraak bevestigt immers dat de toepasselijkheid van de informatieverplichtingen afhankelijk wordt gesteld van de kwestie of de gemeente, waarin het onroerend goed gelegen is, al dan niet beschikt over een goedgekeurd vergunningen- en plannenregister. Deze regeling leidt volgens sommigen<sup>1202</sup> tot een «volstrekt onaanvaardbare situatie». Bovendien lijkt dit onverenigbaar met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet<sup>1203</sup>.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft dienaangaande evenmin soelaas gebracht. De toepasselijkheid van de informatieverplichtingen m.b.t. onderhandse overeenkomsten, wordt nog steeds afhankelijk gesteld van het al dan niet beschikken over een goedgekeurd vergunningen- en plannenregister<sup>1204</sup>. Bovendien lijkt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de ongelijke behandeling nog te hebben versterkt. Met het Decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid<sup>1205</sup> beoogde de decreetgever o.m. de verschillende informatieverplichtingen te uniformiseren en op elkaar af te stemmen<sup>1206</sup>. Sindsdien zijn de informatieverplichtingen m.b.t. onderhandse overeenkomsten, die op iedereen rusten (bv. vastgoedmakelaars), grotendeels gelijklopend met de informatieverplichtingen rustend op instrumenterende ambtenaren<sup>1207</sup> (bv. notarissen). Toch zullen in één en dezelfde gemeente, welke nog niet beschikt over een goedgekeurd plannen- of vergunningenregister, de (gelijkaardige) informatieverplichtingen rustend op de instrumenterende ambtenaar reeds gedeeltelijk van

---

<sup>1200</sup> Zie hoger randnrs. 139-141.

<sup>1201</sup> Zie hierover: F. HAENTJENS, “Het temporele toepassingsgebied van de informatieverplichtingen in het ruimtelijk ordeningsrecht”, (noot onder Cass. 3 juni 2010), *RW* 2010-11, p. 1390-1393, nrs. 6-8.

<sup>1202</sup> P. VANSANT, *De herstelmaatregel in het Vlaamse decreet ruimtelijke ordening*, in *Recht en praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2006, p. 306, nr. 264.

<sup>1203</sup> Zie daarover: F. HAENTJENS, “Het temporele toepassingsgebied van de informatieverplichtingen in het ruimtelijk ordeningsrecht”, (noot onder Cass. 3 juni 2010), *RW* 2010-11, p. 1390, nr. 6; F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in het Bodemdecreet 2006 en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: duiding bij enkele recente arresten van het Hof van Cassatie”, *RW* 2012-2013, p. 206, nr. 17.

<sup>1204</sup> Zie artikel 7.6.4, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>1205</sup> B.S. 15 mei 2009, ed. 1, verkort weergegeven als «Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009».

Zie voor een eerste bespreking: B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, “Ruimtelijke ordening anno 2009: nieuwe regels, nieuwe vragen”, *TROS* 2009, 71-195; M. BOES, S. VERBIST, K. VAN ALSENOY en J. GEENS, “Het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid”, *RW* 2009-2010, 2-29; W. DE CUYPER, T. HUYGENS, E. RENTMEESTERS en S. WALGRAEVE, “De ruimtelijke ordening opnieuw geordend”, *TMR* 2009, 476-573; P. FLAMEY en G. VERHELST (ed.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, Brugge, Vanden Broele, 2010, 393 p.

<sup>1206</sup> Amendementen nr. 92, 95 en 96 (J. Schauvlieghe et. al.) op het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/3, 46-48; Verslag Commissie, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/6, 60-61.

Zie hierover: F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *NjW* 2010, p. 811-812, nrs. 5-7.

<sup>1207</sup> Artikel 5.2.1 Vlaamse codex RO.

toepassing zijn<sup>1208</sup> terwijl de (gelijkluidende) informatieverplichtingen, welke rusten op iedereen (bv. vastgoedmakelaars), nog niet van toepassing zijn<sup>1209</sup>.

## B. Personeel toepassingsgebied

**258.** De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>1210</sup> legt informatieverplichtingen m.b.t. onderhandse overeenkomsten op zowel aan beroepsmensen in de vastgoedsector, m.n. vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit dergelijke onderhandse akte opmaken, als aan de gewone burger<sup>1211 1212</sup>.

**259.** Vooreerst vallen de «vastgoedmakelaars» onder het personele toepassingsgebied. De parlementaire voorbereidingen<sup>1213</sup> verwijzen dienaangaande naar de vastgoedmakelaars zoals omschreven in het K.B. van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar<sup>1214 1215</sup>.

**260.** Vervolgens richten deze informatieverplichtingen zicht tevens tot «ieder ander persoon», waaronder dient te worden verstaan, de personen uitgesloten uit de toepassing van het beroepsstatuut van vastgoedmakelaar indien ze deze activiteit uitoefenen als deel van hun beroep, bijvoorbeeld een advocaat, een curator of iemand die beroepsmatig het familiepatrimonium beheert<sup>1216</sup>.

**261.** Tot slot richten deze informatieverplichtingen zich zelfs tot «iedereen»<sup>1217 1218</sup>.

---

<sup>1208</sup> M.n. artikelen 5.2.1, §1, lid 1, 1° en 3° en §1, lid 3 en 4 Vlaamse codex RO.

<sup>1209</sup> F. HAENTJENS, “Het temporele toepassingsgebied van de informatieverplichtingen in het ruimtelijk ordeningsrecht”, (noot onder Cass. 3 juni 2010), *RW* 2010-11, p. 1390, nr. 7. Zie ook G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening: stand van zaken met betrekking tot informatieverplichtingen en het recht van voorkoop”, in X, *Rechtskroniek voor het notariaat. Deel 17*, Brugge, Die Keure, 2010, nr. 30.

<sup>1210</sup> Artikel 5.2.5 Vlaamse codex RO.

<sup>1211</sup> M.n. de artikelen 141 en 142 DRO 1999.

<sup>1212</sup> G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening”, in *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 2*, Brugge, Die Keure, 2003, p. 114, nr. 98.

<sup>1213</sup> *Parl.St.* VI.Parl. 1998-1999, nr. 1332/1, 68.

<sup>1214</sup> *B.S.* 13 oktober 1993.

<sup>1215</sup> Krachtens artikel 2 KB van 6 september 1993 mag niemand het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen of de beroepstitel voeren van “erkend vastgoedmakelaar B.I.V.” of “stagiair-vastgoedmakelaar” tenzij hij is ingeschreven op het tableau van de beoefenaars van het beroep of op de lijst van de stagiairs die door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars wordt bijgehouden, of, indien hij in het buitenland gevestigd is, geen toestemming heeft verkregen om het beroep occasioneel uit te oefenen. Het beroep vastgoedmakelaar wordt verder omschreven in de artikelen 3 en 4.

<sup>1216</sup> A. DEMEYER, “Verplichte vermeldingen in huurovereenkomsten van lange duur op grond van het gewijzigde Stedenbouwdecreet van 18 mei 1999”, *T. Huur* 2000, p. 144, nr. 14.

<sup>1217</sup> Zie de artikelen 141 en 142 DRO 1999.

<sup>1218</sup> Tijdens de parlementaire voorbereidingen werd de vraag gesteld wat onder iedereen diende te worden verstaan. De minister repliceerde dat hieronder niet enkel de notarissen vallen, maar ook vastgoedmakelaars en contracterenden (*Parl.St.* VI.Parl. 1998-1999, nr. 1332/8, p. 103).

## C. Materieel toepassingsgebied

262. De «rechtshandelingen» die vallen onder het materieel toepassingsgebied zijn de volgende: (1) verkoop; (2) verhuur voor meer dan 9 jaar; (3) een inbreng in een vennootschap; en (4) de vestiging van erfpacht of opstal<sup>1219</sup>. Het materieel toepassingsgebied verschilt derhalve van het materieel toepassingsgebied van de informatieverplichtingen die rusten op de instrumenterende ambtenaar in die zin dat de aanvulling “(...) elke andere akte van een eigendomsoverdracht ten bezwarende titel (...)” is weggelaten. Het betreft hier m.a.w. een «limitatieve» opsomming.

263. Voor de invulling van voormelde rechtshandelingen wordt verwezen naar hetgeen hierboven<sup>1220</sup> werd uiteengezet.

## 3. Inhoud van de informatieverplichtingen

### A. Stedenbouwkundige vergunning

264. Iedere onderhandse akte vermeldt of er voor het onroerend goed een «stedenbouwkundige vergunning» is uitgereikt<sup>1221</sup>. Deze verplichting was reeds van toepassing onder gelding van het Decreet ruimtelijke ordening 1999<sup>1222</sup>. Omtrent de inhoud van deze verplichting kan verwezen worden naar hetgeen hieromtrent hoger werd uiteengezet in het kader van de informatieverplichtingen n.a.v. overdrachten<sup>1223</sup>.

### B. Stedenbouwkundige bestemming

265. De onderhandse akte vermeldt vervolgens de meest recente «stedenbouwkundige bestemming» van het onroerend goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister<sup>1224</sup>. Ook deze verplichting was reeds van toepassing onder gelding van het Decreet ruimtelijke ordening 1999<sup>1225</sup>.

---

<sup>1219</sup> Zie bv. B. VAN OPSTAL, “Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, in B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, 422.

<sup>1220</sup> Zie randnrs. 147 t.e.m. 175.

<sup>1221</sup> Artikel 5.2.5, lid 1 Vlaamse codex RO; F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *NjW* 2010-2011, p. 820, nr. 44; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening: stand van zaken met betrekking tot informatieverplichtingen en het recht van voorkoop”, in X, *Rechtskroniek voor het notariaat. Deel 17*, Brugge, Die Keure, 2010, nr. 27.

<sup>1222</sup> Zie oud artikel 141, lid 1 DRO 1999. Zie bv. F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen”, in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), *Handboek ruimtelijk ordening*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 709, nr. 64; S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatievervalsing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 56; B. VAN OPSTAL, “Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, in B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, 422; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening”, in *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 2*, Brugge, Die Keure, 2003, p. 133, nr. 120.

<sup>1223</sup> Zie randnrs. 176 t.e.m. 177.

<sup>1224</sup> Artikel 5.2.5, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>1225</sup> Zie oud artikel 141, lid 1 DRO 1999. Zie bv. F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen”, in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), *Handboek ruimtelijk ordening*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 709, nr. 64; S.

Omtrent de invulling van deze verplichting wordt verwezen worden naar hetgeen hieromtrent hoger werd uiteengezet in het kader van de informatieverplichtingen n.a.v. overdrachten<sup>1226</sup>.

## C. Dagvaarding of vonnis

266. De onderhandse overeenkomsten vermelden de «dagvaardingen» die met betrekking tot het goed werden uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of artikel 6.1.41 t.e.m. 6.1.43 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, alsook iedere in de zaak gewezen «beslissing»<sup>1227</sup>. Deze verplichting is, t.o.v. het Decreet ruimtelijke ordening 1999, nieuw en werd ingevoerd met het Aanpassings- en Aanvullingsdecreet 2009. Deze verplichting is analoog met hetgeen t.a.v. instrumenterende ambtenaren is bepaald<sup>1228</sup> en kadert in de wil van de decreetgever tot uniformisering<sup>1229</sup>. Voor een verdere bespreking van de inhoud hiervan, wordt verwezen naar hetgeen daaromtrent hoger werd uiteengezet<sup>1230</sup>.

## D. Voorkooprecht

267. De onderhandse akte vermeldt, in voorkomend geval, de op het goed rustende «voorkooprechten»<sup>1231</sup>. Ook deze verplichting is nieuw t.o.v. het Decreet ruimtelijke Ordening 1999 en werd ingevoerd door het Aanpassings- en Aanvullingsdecreet 2009. Zij kadert ook hier in de bedoeling van de decreetgever om deze informatieverplichtingen af te stemmen op de informatieverplichtingen bij overdrachten en publiciteit<sup>1232</sup>. Ook hier wordt verwezen naar hetgeen daaromtrent hoger werd uiteengezet<sup>1233</sup>.

---

SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatievervalsing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 56; B. VAN OPSTAL, “Informatievervalsing: afbakening van de notariële taak”, in B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, 422; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening”, in *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 2*, Brugge, Die Keure, 2003, p. 133, nr. 120.

<sup>1226</sup> Zie randnrs. 178 t.e.m. 179.

<sup>1227</sup> Artikel 5.2.5, lid 1 Vlaamse codex RO; F. HAENTJENS, “Informatievervalsing in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *NjW* 2010-2011, p. 820, nr. 44; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening: stand van zaken met betrekking tot informatievervalsing en het recht van voorkoop”, in X, *Rechtskroniek voor het notariaat. Deel 17*, Brugge, Die Keure, 2010, nr. 27.

<sup>1228</sup> Artikel 5.2.1, §1, lid 1, 3° Vlaamse codex RO.

<sup>1229</sup> Amendement nr. 95 (J. Schauvliege et. al.) op het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/3, 47-48. Vgl. F. HAENTJENS, “Informatievervalsing in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *NjW* 2010-2011, p. 820, nr. 47.

<sup>1230</sup> Zie randnrs. 180 t.e.m. 181.

<sup>1231</sup> Artikel 5.2.5, lid 1, in *fine* Vlaamse codex RO; F. HAENTJENS, “Informatievervalsing in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *NjW* 2010-2011, p. 820, nr. 48; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening: stand van zaken met betrekking tot informatievervalsing en het recht van voorkoop”, in X, *Rechtskroniek voor het notariaat. Deel 17*, Brugge, Die Keure, 2010, nr. 27.

<sup>1232</sup> Zie Amendement nr. 95 (J. Schauvliege et. al.) op het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/3, 47-48.

<sup>1233</sup> Zie randnr. 182.

## E. Verkavelingsvergunning

268. Eenieder die een onderhandse overeenkomst opstelt, vermeldt of op het goed een «verkavelingsvergunning» van toepassing is<sup>1234</sup>. Ook deze verplichting is nieuw t.o.v. het Decreet ruimtelijke Ordening 1999 en werd ingevoerd met het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009. De nieuwe bepaling hanteert een formulering gelijkaardig aan de informatieverplichtingen m.b.t. publiciteit<sup>1235</sup> en de informatieverplichtingen rustend op de instrumenterende ambtenaar<sup>1236</sup> en kadert opnieuw in het opzet van de decreetgever tot uniformisering<sup>1237</sup>.

## F. As-buittattest

269. Net zoals m.b.t. akten opgesteld door instrumenterende ambtenaren<sup>1238</sup>, moet eenieder die een onderhandse akte van verkoop, verhuring voor meer dan negen jaar, vestiging van erfpacht op opstal opstelt, vermelden of het krachtens artikel 104, §2, 2° voor de overdracht verplichte «as-buittattest» is uitgereikt en gevalideerd<sup>1239</sup>.

## G. Verwijzing naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

270. Onder de gelding van het Decreet ruimtelijke ordening 1999 was bepaald dat vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteiten dergelijke onderhandse akten opmaken, in alle onderhandse houdende overdracht (oud) artikel 99 Decreet ruimtelijke ordening 1999 integraal moesten overnemen in de akte<sup>1240</sup>. Aangezien de integrale overname van (oud) artikel 99 Decreet ruimtelijke ordening 1999 t.a.v. de instrumenterende ambtenaren werd opgeheven en vervangen door een verwijzing, bepaalt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>1241</sup> thans, ingevolge amendement<sup>1242</sup>, dat een (eenvoudige) «verwijzing naar

---

<sup>1234</sup> Artikel 5.2.5, lid 1 Vlaamse codex RO; F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *NjW* 2010-2011, p. 820, nr. 48; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening: stand van zaken met betrekking tot informatieverplichtingen en het recht van voorkoop”, in X, *Rechtskroniek voor het notariaat. Deel 17*, Brugge, Die Keure, 2010, nr. 27.

<sup>1235</sup> Zie artikel 5.2.6, lid 1, 5° Vlaamse codex RO.

<sup>1236</sup> Zie artikel 5.2.1, §1, lid 1, 5° Vlaamse codex RO.

<sup>1237</sup> Amendement nr. 95 (J. Schauvliege et. al.) op het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/3, 47-48. Vgl. F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *NjW* 2010-2011, p. 820, nr. 48.

<sup>1238</sup> Artikel 5.2.1, §1, lid 1, 6° Vlaamse codex RO.

<sup>1239</sup> Artikel 5.2.5, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>1240</sup> Zie oud art. 141, lid 2 DRO 1999. Zie bv. F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen”, in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), *Handboek ruimtelijk ordening*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 709, nr. 64; S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatievervalsing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 56; B. VAN OPSTAL, “Informatievervalsing: afbakening van de notariële taak”, in B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, 422; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening”, in *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 2*, Brugge, Die Keure, 2003, p. 133, nr. 120.

<sup>1241</sup> Artikel 5.2.5, lid 2 Vlaamse codex RO.

artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening» volstaat. Deze verplichting geldt evenwel nog steeds enkel t.a.v. vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit dergelijke onderhandse akten opmaken<sup>1243</sup>.

---

<sup>1242</sup> Zie Amendement nr. 94 (J. Schauvliege et. al.) op het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/3, 47.

<sup>1243</sup> Zie hierover: A. DEMEYER, “Verplichte vermeldingen in huurovereenkomsten van lange duur op grond van het gewijzigde Stedenbouwdecreet van 18 mei 1999”, *T. Huur* 2000, p. 144, nr. 14. Vgl. F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *NjW* 2010-2011, p. 820, nr. 51.



# Hoofdstuk IX. Informatieverplichtingen bij publiciteit

## 1. Overzicht

271. Iedereen die voor eigen rekening of als tussenpersoon een goed verkoopt, verhuurt voor meer dan negen jaar, inbrengt in een vennootschap, een erfpacht of een opstalrecht overdraagt, of op een andere wijze de eigendomsoverdracht met een vergeldend karakter van het goed bewerkstelligt, moet in de hieraan verbonden publiciteit vermelden: (1) of er voor het goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt; (2) de meeste recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister; (3) of er voor het goed een dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 en iedere in de zaak gewezen beslissing; (4) of er op het goed een voorkeepsrecht rust, in de zin van artikel 2.4.1; (5) of voor het goed een verkavelingsvergunning van toepassing is; (6) of het krachtens artikel 4.2.12, §12, 2°, voor de overdracht verplichte as-buittest is uitgereikt of gevalideerd<sup>1244</sup>. Indien voor deze informatie een stedenbouwkundig uittreksel, zoals bedoeld in artikel 5.2.7 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, moet worden opgevraagd, kan publiciteit gevoerd worden van zodra dit uittreksel is aangevraagd<sup>1245</sup>. Andere vermeldingen zijn slechts toegestaan voor zover zij de ontvanger van de informatie niet misleiden omtrent de stedenbouwkundige status van het goed<sup>1246</sup>.

## 2. Afbakening toepassingsgebied

### A. Toepassingsgebied in de tijd

272. De informatieverplichtingen m.b.t. publiciteit voor vastgoedtransacties werd ingevoerd door het Decreet ruimtelijke ordening 1999<sup>1247</sup>. Zij zijn echter slechts van toepassing indien het onroerend goed gelegen is in een gemeente dewelke beschikt over een «goedgekeurd plannen- en vergunningenregister», en dit ten vroegste 31 dagen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad<sup>1248 1249</sup>.

<sup>1244</sup> Artikel 5.2.6, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>1245</sup> Artikel 5.2.6, lid 2 Vlaamse codex RO.

<sup>1246</sup> Artikel 5.2.6 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals gewijzigd bij Decreet van 16 juli 2010 houdende aanpassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en van het decreet van 10 maart 2006 houdende decretale aanpassingen inzake ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed als gevolg van het bestuurlijke beleid, *BS* 9 augustus 2010, ed. 1.

<sup>1247</sup> Zie oud artikel 142 DRO 1999; F. BRULOOT, “Vastgoedpubliciteit en staking in stedenbouw: onmogelijk huwelijk van onbetrouwbare partners”, *TROS* 2011, p. 122, nr. 5.

<sup>1248</sup> Zie artikel 7.6.4, lid 1 Vlaamse codex RO (oud artikel 199, §1, lid 1 en lid 5).

<sup>1249</sup> F. BRULOOT, “Vastgoedpubliciteit en staking in stedenbouw: onmogelijk huwelijk van onbetrouwbare partners”, *TROS* 2011, p. 124-125, nr. 12; F. SCHRAM, “Informatieverplichtingen”, in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), *Handboek ruimtelijk ordening*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 709, nr. 66; S. SNAET, B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalsing en het recht van voorkeeps”, *T. Not.* 2000, 373; S. SNAET, “Het recht van voorkeeps en de regels inzake informatievervalsing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 56; G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 206, nr. 290; G. VAN

Ook hier bevestigen de hoger besproken arresten van het Hof van Cassatie van 3 juni 2010<sup>1250</sup> en 25 maart 2011<sup>1251</sup> - hoewel deze geen betrekking hebben op de informatieverplichtingen n.a.v. publiciteit - dat: (1) de informatieverplichtingen niet gelden voordat 31 dagen zijn verlopen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad dat de gemeente, waar het onroerend goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister; en (2) de verplichting om, zolang deze publicatie niet gebeurd is, overeenkomstig artikel 7.6.4, lid 4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>1252</sup> de benamingen die moeten gebruikt worden in de akten, overeenkomsten en publiciteit, de benamingen zijn zoals gebruikt in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen, niet de informatieverplichting van artikel 5.2.6 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inhoudt; volgens bepaalde rechtsleer<sup>1253</sup> betekent dit echter niet dat de publiciteit voor onroerende goederen gelegen in die gemeenten de terminologie vrij is: worden stedenbouwkundige vermeldingen opgenomen in de vastgoedpubliciteit, dan is het gebruik der benamingen van de geldende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen verplicht<sup>1254</sup>; dit laatste moet m.i. genuanceerd worden aangezien de niet-naleving ervan niet kan gesanctioneerd worden, noch strafrechtelijk<sup>1255</sup> noch op grond van de nietigheidsvordering in toepassing van artikel 6.3.1 Vlaamse codex RO<sup>1256</sup>.

**273.** De overgangsregeling bepaalt verder onder artikel 7.6.4, lid 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke dat de bepalingen van artikel 5.2.1, 5.2.5 en 5.2.6 niet van toepassing zijn “*op overeenkomsten die zijn gesloten (...) vóór het in het eerste lid vermelde tijdstip* (d.i. de publicatie in het Belgisch Staatsblad)”. Specifiek wat betreft de informatieverplichtingen m.b.t. vastgoedpubliciteit bestaat er betwisting omtrent de inhoud van het begrip «overeenkomsten» waarvan sprake in artikel 7.6.4, lid 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>1257</sup>. Moet hieronder worden begrepen de overeenkomst m.b.t. de vastgoedtransactie dan wel de overeenkomst tussen de opdrachtgever en tussenpersoon (bv.

---

HOORICK, “Ruimtelijke ordening”, in *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 2*, Brugge, Die Keure, 2003, p. 134, nr. 121.

<sup>1250</sup> Cass. 3 juni 2010, *Pas.* 2010, 1703, *RW* 2010-2011, 1387, noot F. HAENTJENS, *TROS-Nieuwsbrief* 2010, afl. 9, 14, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>1251</sup> Cass. 25 maart 2011, C.09.0639.N, *Pas.* 2011, 891, *TMR* 2011, 413, noot, *TROS-Nieuwsbrief* 2011, 8, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>1252</sup> Oud artikel 199, §2, lid 4 DRO 1999.

<sup>1253</sup> F. BRULOOT, “Vastgoedpubliciteit en staking in stedenbouw: onmogelijk huwelijk van onbetrouwbare partners”, *TROS* 2011, p. 125, nr. 12.

<sup>1254</sup> Aldus zou men de «keuze» hebben: ofwel wordt geen bestemmingsinformatie vermeld, ofwel wordt worden de benamingen van de bestemmingsinformatie van de bestemmingsplanningen gehanteerd (F. BRULOOT, “Vastgoedpubliciteit en staking in stedenbouw: onmogelijk huwelijk van onbetrouwbare partners”, *TROS* 2011, p. 125, nr. 12).

<sup>1255</sup> Artikel 6.1.1, lid 1, 4° Vlaamse codex RO stelt enkel strafbaar de inbreuk op de informatieplicht, “*vermeld in de artikelen 5.2.1 tot en met 5.2.6*”. Zie daarover verder randnrs. 285-286.

<sup>1256</sup> Artikel 6.3.1 Vlaamse codex RO. Zie daarover verder randnr. 291 e.v..

<sup>1257</sup> Zie daarover: F. BRULOOT, “Vastgoedpubliciteit en staking in stedenbouw: onmogelijk huwelijk van onbetrouwbare partners”, *TROS* 2011, p. 125, nr. 13; J. VANSTEENE, “Bijzondere informatieplicht makelaar al in 61 gemeenten”, *Vastgoed info* 2008, afl. 18, 7.

vastgoedmakelaar)? Hoewel hierover betwisting bestaat<sup>1258</sup> is het inderdaad aannemelijk dat hiermee bedoeld wordt de overeenkomst tussen de opdrachtgever en de tussenpersoon. Het is immers niet zinvol te bepalen dat de informatieverplichtingen niet van toepassing zijn indien het onroerend goed reeds verkocht of verhuurd is<sup>1259</sup>. Voor dit standpunt kan steun gevonden worden in artikel 7.6.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>1260</sup> en de parlementaire voorbereidingen<sup>1261</sup> bij het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009<sup>1262</sup>.

## B. Personeel toepassingsgebied

**274.** De informatieverplichtingen m.b.t vastgoedpubliciteit richten zich tot «iedereen<sup>1263</sup>» die voor eigen rekening of als tussenpersoon publiciteit voert omtrent de overdracht van een onroerend goed. Het gaat meer bepaald over de verkoper, verhuurder (voor meer dan negen jaar), overdrager van zakelijke rechten, enz. alsook de voor hen handelende «tussenpersoon»<sup>1264</sup>.

## C. Materieel toepassingsgebied

**275.** De informatieverplichtingen m.b.t. publiciteit hebben betrekking op de verkoop, verhuring voor een duur van meer dan negen jaar, inbreng in een vennootschap, een overdracht van erfpacht of opstal, of iedere andere eigendomsoverdracht met een vergeldend karakter. Het betreft hier m.a.w. een niet-limitatieve opsomming. Voor de invulling van voormelde rechtshandelingen wordt verwezen naar hetgeen hierboven<sup>1265</sup> werd uiteengezet.

---

<sup>1258</sup> Meer bepaald zou de stedenbouwsinspectie het tegenovergestelde standpunt verdedigen (zie J. VANSTEENE, “Bijzondere informatieplicht makelaar al in 61 gemeenten”, *Vastgoed info* 2008, afl. 18, 7).

<sup>1259</sup> F. BRULOOT, “Vastgoedpubliciteit en staking in stedenbouw: onmogelijk huwelijk van onbetrouwbare partners”, *TROS* 2011, p. 125, nr. 13; J. VANSTEENE, “Bijzondere informatieplicht makelaar al in 61 gemeenten”, *Vastgoed info* 2008, afl. 18, 7.

<sup>1260</sup> Artikel 7.6.4, lid 4 Vlaamse codex RO hanteert eveneens de term «overeenkomst», maar vermeldt daarbij uitdrukkelijk “vermeld in artikel 5.2.5”. Deze toevoeging gebeurde niet in artikel 7.6.4, lid 2 Vlaamse codex RO.

<sup>1261</sup> In de parlementaire voorbereidingen werd hierbij verduidelijkt dat in de praktijk betwisting bestond over de term «overeenkomst». De decreetgever wou, m.b.t. tot artikel 7.6.4, lid 4 Vlaamse codex RO, verduidelijken hiermee bedoeld werd de overeenkomst waarvan sprake in artikel 5.2.5 Vlaamse codex RO (Memorie van toelichting bij het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 317, nr. 903). De decreetgever verwees hierbij evenmin naar artikel 7.6.4, lid 2 Vlaamse codex RO.

<sup>1262</sup> Zie in die zin: F. BRULOOT, “Vastgoedpubliciteit en staking in stedenbouw: onmogelijk huwelijk van onbetrouwbare partners”, *TROS* 2011, p. 125, nr. 13.

<sup>1263</sup> Tijdens de parlementaire voorbereidingen werd de vraag gesteld wat onder iedereen diende te worden verstaan. De minister repliceerde dat hieronder niet enkel de notarissen vallen, maar ook vastgoedmakelaars en contracterenden (*Parl.St.* VI.Parl. 1998-1999, nr. 1332/8, p. 103).

<sup>1264</sup> F. BRULOOT, “Vastgoedpubliciteit en staking in stedenbouw: onmogelijk huwelijk van onbetrouwbare partners”, *TROS* 2011, p. 122, nr. 5 en p. 124, nr. 10.

<sup>1265</sup> Zie hoger nr. 145 e.v..

**276.** Het begrip «publiciteit» wordt niet gedefinieerd<sup>1266</sup>, hetgeen aanleiding geeft tot betwistingen in de rechtsleer.

Volgens een eerste strekking<sup>1267</sup> heeft het begrip publiciteit een ruime strekking en dus betrekking op elke vorm van publiciteit, waaronder de krant, elektronische drager, aanplakbrieven e.d.m..

Een tweede strekking<sup>1268</sup> - die m.i. de voorkeur geniet - is terughoudender en bekritiseert het gebruik van de term «publiciteit». *Allereerst* wordt het begrip publiciteit in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening «niet gedefinieerd». Evenmin verduidelijkt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of alle publiciteit wordt gevisieerd, ongeacht het «medium». Ook de parlementaire voorbereiding verduidelijken het begrip publiciteit niet. Enkel wordt in de parlementaire voorbereidingen<sup>1269</sup> de term «advertentie» gebruikt. De Vlaamse regering heeft tot op heden evenmin gebruik gemaakt van haar bevoegdheid<sup>1270</sup> om het begrip publiciteit nader in te vullen, te verfijnen en af te lijnen. Nochtans werd deze mogelijkheid, blijkens de parlementaire voorbereidingen<sup>1271</sup>, ingevoerd teneinde te kunnen verduidelijken of het begrip publiciteit in de brede zin van het woord wordt bedoeld, en niet enkel in de geschreven pers of op elektronische drager (zoals het internet), maar ook bv. publicitaire uitzending op de regionale televisie, in het etalageraam van een immobiliënmakelaar, op het aankondigingsbord op het onroerend goed zelf of zelfs bij de aankondiging op de openbare verkoop. De decreetgever achtte het immers zinvol dit te verduidelijken via een afzonderlijk uitvoeringsbesluit, dat tevens de administratieve werkbaarheid moest verzekeren<sup>1272</sup>. Bij gebrek aan een decretale definitie kan men zich de vraag aldus stellen of «individuele inlichtingen» (aan bv. één kandidaat), «eenvoudige aankondigingen» (zoals een tekoopbord) of «verzameladvertenties» onder de term «publiciteit» vallen. *Vervolgens* is ook de terugkoppeling naar de «spraakgebruikelijke betekenis» van het begrip publiciteit - nl. (1) algemeen bekend maken, openbaarmaking; en (2) (het maken van) reclame - niet eenvoudig. Tussen beide betekenissen bestaat er immers een groot verschil. Een mogelijke invulling van het begrip «publiciteit» is de spraakgebruikelijk betekenis van de termen «reclame» of «advertentie» volgens Van Dale, m.n.

<sup>1266</sup> F. BRULOOT, “Vastgoedpubliciteit en staking in stedenbouw: onmogelijk huwelijk van onbetrouwbare partners”, *TROS* 2011, p. 122, nr. 5 en p. 125, nr. 17.

<sup>1267</sup> P. DE SMEDT, E. DE WITTE, “Administratiefrechtelijke aspecten in het Vlaams Gewest”, in M. DAMBRE, B. HUBEAU, S. STIJNS (eds.), *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 133, nr. 314.

<sup>1268</sup> F. BRULOOT, “Vastgoedpubliciteit en staking in stedenbouw: onmogelijk huwelijk van onbetrouwbare partners”, *TROS* 2011, p. 126-129, nrs. 17-24.

<sup>1269</sup> Memorie van Toelichting bij ontwerp van decreet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, *Parl.St.* VI.Parl. 1998-1999, nr. 1332/1, 68.

<sup>1270</sup> Artikel 5.2.6, laatste lid Vlaamse codex RO.

<sup>1271</sup> Memorie van Toelichting bij het houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, *Parl.St.* VI.Parl. 2002-2003, nr. 1800/1, 16-17.

<sup>1272</sup> Vgl. A. DESMET, S. SNAET en R. VEKEMAN, *Stedenbouw in Vlaanderen*, Mechelen, Kluwer, 2004, p. 239, nr. 291; F. VAN ACKER, “Mededeling van documenten en informatieverplichtingen”, in P. VANSANT, V. TOLLENAERE, I. LEENDERS, J. VERKEST, F. VAN ACKER, A. DESMET, J. VAN DEN BERGHE, P. VAN ASSCHE, K. VANHERCK (eds.), *Zakboekje ruimtelijke ordening 2012*, Mechelen, Kluwer, 2011, 598-599.

“het geheel van middelen die men inzet om de verkoop te bevorderen, aanhangers te verwerven enz.” (reclame) en “tegen betaling in een dagblad of tijdschrift opgenomen bekendmaking”; maar ook deze omschrijvingen zijn inhoudelijk niet gelijklopend. Ook de terugkoppeling naar andere reglementeringen is niet voor de hand liggend. De term publiciteit wordt immers juridisch hoofdzakelijk gebruikt in de sfeer van de openbaarmaking van gegevens. Hij wordt daarentegen weinig geassimileerd met het privaat adverteren voor goederen. Anders dan de term «publiciteit», is de term «reclame» (tweede spraakgebruikelijke betekenis) in ons recht wel bekend en wordt hij wel gedefinieerd, zo onder meer in de Wet Marktpraktijken<sup>1273</sup>, de Wet betreffende de misleidende en vergelijkende reclame, onrechtmatige bedingen en de op afstand gesloten overeenkomsten inzake vrije beroepen<sup>1274</sup> en de Wet betreffende bepaalde juridische aspecten van de diensten van de informatiemaatschappij<sup>1275</sup>. Maar, deze definities kunnen echter niet zomaar getransponeerd worden nu dit juridisch niet verantwoord is: (1) de onderlinge coherentie tussen de definities is gering; (2) er bestaat daartoe geen rechtvaardiging t.a.v. particuliere eigenaars; en (3) het is onwaarschijnlijk dat de decreetgever het begrip «publiciteit» gebruikt, wanneer daarmee «reclame» - in de zin van deze wetten - zou bedoeld worden.

De conclusie is dan ook dat de inhoud van de term «publiciteit» een «open begrip»<sup>1276</sup> is dat, bij gebrek aan definiëring, leidt tot «rechtsonzekerheid»<sup>1277 1278</sup>. Met publiciteit kan dan ook enkel bedoeld worden de eigenlijke aanbieding tot transactie die gericht is tot het publiek, d.w.z. (1) de niet-individuele uitdrukkingen, (2) via welk medium en communicatiemiddel dan ook, (3) dat een onroerend goed voor een transactie beschikbaar is en (4) met een voldoende concrete beschrijving van het voorwerp opdat een kandidaat op basis daarvan een aanbod kan formuleren in verbintenisrechtelijke zin.

<sup>1273</sup> Artikel 2, 19° Wet 6 april 2010 betreffende de marktpraktijken en de consumentenbescherming (BS 12 april 2010).

<sup>1274</sup> Artikel 2, 4° Wet 2 augustus 2002 betreffende de misleidende en vergelijkende reclame, onrechtmatige bedingen en de op afstand gesloten overeenkomsten inzake vrije beroepen (B.S. 20 november 2002).

<sup>1275</sup> Artikel 2, 7° Wet betreffende bepaalde juridische aspecten van de diensten van de informatiemaatschappij (B.S. 17 maart 2003).

<sup>1276</sup> M.i. stelt BRULOOT ten onrechte dat de decreetgever een zo ruim mogelijke invulling aan artikel 5.2.6 Vlaamse codex RO wou geven (zie F. BRULOOT, “Vastgoedpubliciteit en staking in stedenbouw: onmogelijk huwelijk van onbetrouwbare partners”, *TROS* 2011, p. 129, nr. 22). Dit lijkt mij immers in strijd met hetgeen de decreetgever aangaf in de hoger besproken parlementaire voorbereidingen (zie Memorie van Toelichting bij het houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, *Parl.St.* VI.Parl. 2002-2003, nr. 1800/1, 16-17).

<sup>1277</sup> F. BRULOOT, “Vastgoedpubliciteit en staking in stedenbouw: onmogelijk huwelijk van onbetrouwbare partners”, *TROS* 2011, p. 129, nr. 22.

<sup>1278</sup> In marge kan men zich dus de vraag stellen en betwijfelen of een strafrechtelijk veroordeling, wegens niet naleving, wel mogelijk is rekening houdende met het «lex certa-beginsel (Zie over het lex certa beginsel in het algemeen: M. FAURE, *Milieustrafrecht*, in *APR*, Mechelen, Kluwer, 2006 p. 497 p.). Zie specifiek m.b.t. de vastgoedpubliciteit, zie F. BRULOOT, “Vastgoedpubliciteit en staking in stedenbouw: onmogelijk huwelijk van onbetrouwbare partners”, *TROS* 2011, p. 137-138, nrs. 52-55, die tot conclusie komt dat de strafbaarstelling de toets van het grondwettelijke legaliteitsbeginsel niet doorstaat).

## D. Territoriaal toepassingsgebied

277. In de rechtsleer<sup>1279</sup> wordt aangenomen dat artikel 5.2.6 Vlaamse Codex een «onbeperkt territoriaal werkingsveld» heeft. Nergens wordt aangegeven dat de informatieplicht beperkt is tot publiciteit in het Vlaamse gewest (of België). Aldus moeten de informatieverplichtingen nageleefd worden voor in het Vlaamse gewest gelegen onroerende goederen, waar ook ter wereld publiciteit gevoerd wordt. Dergelijke interpretatie zou dus voor gevolg hebben dat publiciteit gevoerd in bv. het Waalse gewest m.b.t. een in het Vlaamse gewest gelegen onroerend goed, onderworpen is aan de informatieverplichtingen zoals voorgeschreven in artikel 5.2.6 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dergelijke interpretatie lijkt mij echter betwistbaar en bovendien strijdig met in het België geldende principe van de «exclusieve territoriale bevoegdheidsverdeling», dat zowel toepasselijk is voor gewesten als gemeenschappen<sup>1280</sup>. Deze exclusieve territoriale bevoegdheidsverdeling houdt in dat het onderwerp van iedere regeling welke een wetgever uitvaardigt, moet kunnen gelokaliseerd worden binnen het gebied waarvoor hij bevoegd is, zodat iedere concrete verhouding en situatie slechts door één enkele wetgever wordt geregeld<sup>1281</sup>. M.a.w. slechts één overheid kan op een bepaald grondgebied voor een bepaalde materie bevoegd zijn<sup>1282 1283</sup>. Indien bv. aangenomen wordt dat de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening toepasselijk is op publiciteit gevoerd in het Waalse gewest m.b.t. een onroerend goed gelegen in het Vlaamse gewest, lijkt dit onvermijdelijk in strijd met de exclusieve territoriale bevoegdheidsverdeling. In voorkomend geval zou zowel de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (m.b.t. onroerende goederen, gelegen in het Vlaamse gewest) als de Waalse regelgeving (m.b.t. onroerende goederen, gelegen in het Waals gewest) toepasselijk kunnen zijn op één en het zelfde grondgebied (het Waals gewest), hetgeen strijdig is exclusieve territoriale bevoegdheidsverdeling.

278. M.i. is de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening daarentegen (enkel) toepasselijk op «publiciteit» gevoerd in het Vlaamse gewest m.b.t. onroerende goederen gelegen in het Vlaamse Gewest. Publiciteit m.b.t. onroerende goederen gelegen buiten het Vlaamse Gewest, valt m.i. daarentegen niet onder de toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dergelijk

---

<sup>1279</sup> F. BRULOOT, “Vastgoedpubliciteit en staking in stedenbouw: onmogelijk huwelijk van onbetrouwbare partners”, *TROS* 2011, p. 124, nr. 11.

<sup>1280</sup> Zie daarover: J. VANDE LANOTTE en G. GOEDERTIER, *Inleiding tot het publiek recht. Deel 2. Overzicht publiek recht*, Brugge, Die Keure, 2001, p. 1024-1027, nrs. 1700-1701.

<sup>1281</sup> Zie bv. Arbitragehof 21 maart 2000, nr. 30/2000, overweging B.2.1, A.A. 2000, 367, BS 29 april 2000, 13576, *Juristenkrant* 2000, afl. 7, 4, noot F. CHARLIER, *TBP* 2001, 96; J. VANDE LANOTTE en G. GOEDERTIER, *Inleiding tot het publiek recht. Deel 2. Overzicht publiek recht*, Brugge, Die Keure, 2001, p. 1025, nr. 1700.

<sup>1282</sup> J. VANDE LANOTTE en G. GOEDERTIER, *Inleiding tot het publiek recht. Deel 2. Overzicht publiek recht*, Brugge, Die Keure, 2001, p. 1025, nr. 1700.

<sup>1283</sup> Toch houdt de exclusieve bevoegdheid echter niet in dat door middel van een wetskrachtige akte, die zowel de materiële als de territoriale bevoegdheidsverdeling respecteert, de belangen van een andere entiteit niet kunnen geschonden worden (J. VANDE LANOTTE en G. GOEDERTIER, *Inleiding tot het publiek recht. Deel 2. Overzicht publiek recht*, Brugge, Die Keure, 2001, p. 1027, nr. 1701).

onderscheid, nl. tussen onroerende goederen gelegen in het Vlaamse Gewest (waarop de informatieverplichtingen wel toepasselijk zijn) en buiten het Vlaamse Gewest (waarop de informatieverplichtingen niet toepasselijk zijn) is m.i. verenigbaar met de artikelen 10 en 11 Grondwet. Dergelijk onderscheid kan immers redelijk verantwoord worden. Hoewel de Vlaamse decreetgever de bedoeling had de bestemming van de publiciteit, bv. kandidaat-kopers, op de correcte wijze te informeren omtrent de stedenbouwkundige status ervan en hen niet te misleiden<sup>1284</sup>, en aangenomen kan worden dat dergelijke bescherming niet afhankelijk zou mogen zijn van de plaats waar het onroerend gelegen is, kan de toepassing van de informatieverplichtingen op publiciteit m.b.t. onroerende goederen gelegen bij het Vlaamse Gewest echter aanleiding geven tot praktische moeilijkheden. Het is immers niet ondenkbaar dat de wetgeving van de plaats waar het onroerend goed gelegen is (buiten het Vlaamse Gewest), het bestaan van een stedenbouwkundige vergunning, een verkavelingsvergunning, een as-buittattest enz., niet kent op een wijze zoals deze Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geregeld zijn.

### **3. Inhoud van de informatieverplichtingen**

#### **A. De informatieverplichtingen van artikel 5.2.6, lid 1, 1° - 6° VCRO**

**279.** De informatieverplichtingen die worden opgesomd in artikel 5.2.6, lid 1, 1° t.e.m. 6° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn identiek aan de informatieverplichtingen m.b.t. onderhandse akten zoals opgesomd in artikel 5.2.5, lid 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>1285</sup>. Meer bepaald moet in de publiciteit vermeld worden: (1) of er voor het goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt; (2) de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister; (3) of er voor het goed een dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 en iedere in de zaak gewezen beslissing; (4) of er op het goed een voorkooprecht rust, in de zin van artikel 2.4.1; (5) of voor het goed een verkavelingsvergunning van toepassing is; (6) of het krachtens artikel 4.2.12, §12, 2°, voor de overdracht verplichte as-buittattest is uitgereikt of gevalideerd. .

**280.** De eerste vijf verplichte vermeldingen werden voorgeschreven onder de gelding van het Decreet ruimtelijke ordening 1999<sup>1286</sup>. Zij zijn echter met Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 uitgebreid met de verplichting te vermelden of *“het krachtens artikel 104, §2, 2° voor de overdracht*

---

<sup>1284</sup> Zie bv. F. BRULOOT, “Vastgoedpubliciteit en staking in stedenbouw: onmogelijk huwelijk van onbetrouwbare partners”, *TROS* 2011, p. 122, nr. 5 en p. 123, nr. 8; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalsing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 371; S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatievervalsing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 56.

<sup>1285</sup> Vgl. F. HAENTJENS, “Informatievervalsing in het Bodemdecreet 2006 en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: duiding bij enkele recente arresten van het Hof van Cassatie”, *RW* 2012-13, p. 206, nr. 13.

<sup>1286</sup> Zie oud artikel 142, lid 1, 1° t.e.m. 5° DRO 1999.

*verplichte as-buittattest is uitgereikt en gevalideerd*<sup>1287</sup>. Deze toevoeging is het gevolg van de invoering van het as-buittattest<sup>1288</sup>.

## B. Aanvang publiciteit zonder stedenbouwkundig uittreksel

**281.** Sinds het decreet van 16 juli 2010<sup>1289</sup> is bepaald dat, indien voor de informatie een stedenbouwkundig uittreksel moet worden opgevraagd, reeds publiciteit mag gevoerd worden van zodra dit uittreksel aangevraagd is<sup>1290</sup> <sup>1291</sup>. De parlementaire voorbereidingen<sup>1292</sup> benadrukken dat het informatie betreft waarvoor men genoodzaakt is een stedenbouwkundig uittreksel aan te vragen die niet kan verzameld worden via de eigenaar zelf, via websites van bevoegde overheden, enz.<sup>1293</sup>. Aldus mag men publiciteit voeren voor een vastgoedtransactie, zonder vermelding van alle informatie van artikel 5.2.6 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, indien men de verplichte gegevens niet allemaal zelf kan verzamelen en men aldus aangewezen is op het opvragen en afwachten van een stedenbouwkundig uittreksel. Zodra dit stedenbouwkundig uittreksel is aangevraagd, mag reeds publiciteit worden gemaakt, ongeacht de informatie welke men op dat moment al kan vermelden. Maar, hoewel dit niet uitdrukkelijk zo is verwoord, moet deze uitzondering – gelet op de bedoeling ervan – zo worden begrepen dat zij slechts een beperkte en tijdelijke vrijstelling voor de vermelding van alle verplichte informatie geeft. De informatie waarover men wel reeds beschikt, dient onmiddellijk in de publiciteit te worden vermeld en zodra men het stedenbouwkundig uittreksel ontvangt, moet de bijkomende informatie in de publiciteit worden ingeschreven<sup>1294</sup>.

## C. Misleidende publiciteit

**282.** Tot slot heeft de decreetgever bepaald dat andere vermeldingen slechts toegestaan zijn voor zover zij de ontvanger van de informatie niet misleiden omtrent de stedenbouwkundige status van

---

<sup>1287</sup> Artikel 5.2.6, lid 1, 6° Vlaamse codex RO. Vgl. F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *NjW* 2010-2011, p. 821, nr. 53.

<sup>1288</sup> Vgl. F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *NjW* 2010-2011, p. 821, nr. 53.

<sup>1289</sup> Decreet van 16 juli 2010 houdende aanpassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en van het decreet van 10 maart 2006 houdende decretale aanpassingen inzake ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed als gevolg van het bestuurlijke beleid, *B.S.* 9 augustus 2010 (ed. 1).

<sup>1290</sup> Artikel 5.2.6, lid 2, 1° zin Vlaamse codex RO.

<sup>1291</sup> BRULOOT aanziet deze bepaling als een «negatieve temporele toepassingsvoorwaarde» (F. BRULOOT, “Vastgoedpubliciteit en staking in stedenbouw: onmogelijk huwelijk van onbetrouwbare partners”, *TROS* 2011, p. 125, nr. 14). Dit is m.i. onjuist nu deze bepaling geen uitstaans heeft met de inwerkingtreding van artikel 5.2.6 Vlaamse codex RO.

<sup>1292</sup> *Parl.St.* VI.Parl. 2009-2010, nr. 349/9, 13.

<sup>1293</sup> F. BRULOOT, “Vastgoedpubliciteit en staking in stedenbouw: onmogelijk huwelijk van onbetrouwbare partners”, *TROS* 2011, p. 125-126, nr. 14; F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *NjW* 2010-2011, p. 821, nr. 54.

<sup>1294</sup> zie F. BRULOOT, “Vastgoedpubliciteit en staking in stedenbouw: onmogelijk huwelijk van onbetrouwbare partners”, *TROS* 2011, p. 125-126, nr. 14. In dezelfde zin: F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in het Bodemdecreet 2006 en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: duiding bij enkele recente arresten van het Hof van Cassatie”, *RW* 2012-13, p. 206, voetnoot 46.



het goed (art. 5.2.6, lid 2, 2<sup>e</sup> zin Vlaamse codex RO). Blijkens de parlementaire voorbereidingen<sup>1295</sup> wordt hiermee de mogelijkheid ingeschreven om op te treden tegen misleidende informatie.

**283.** Eenieder die voor eigen rekening of als tussenpersoon een onroerend goed verkoopt, verhuurt voor een duur van meer dan negen jaar, inbrengt in een vennootschap, een erfpacht of opstal overdraagt, of op een andere wijze de eigendomsoverdracht met een vergeldend karakter van het goed bewerkstelligt, moet in de hieraan verbonden publiciteit vermelden (1) of voor het goed een vergunning is uitgereikt, (2) wat de meest recente bestemming is, (3) of er voor het goed werd gedagvaard voor de rechtbank wegens een bouw misdrijf en de daaropvolgende gerechtelijke uitspraak, (4) of er op het onroerend goed een voorkeepsrecht rust en (5) welke in voorkomend geval de lasten en voorwaarden zijn van een verkavelingsvergunning<sup>1296</sup>.

#### **4. Uitvoering door de Vlaamse regering**

**284.** Artikel 5.2.6, lid 4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat de Vlaamse regering de nadere regels kan vastleggen voor de vorm en de modaliteiten van de vermeldingen in de publiciteit en voor de vrijstelling van deze bepaling voor bepaalde vormen van publiciteit. De bedoeling van de decreetgever bij het invoeren van deze bepaling werd hoger reeds uiteengezet<sup>1297</sup>. Aan deze bepaling is door de Vlaamse regering formeel geen uitvoering gegeven<sup>1298</sup>. Wel zijn tussen de vastgoedsector en de Vlaamse Minister afspraken gemaakt over de toepassing van artikel 5.2.6 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, meer concreet over (1) toegelaten afkortingen; (2) (volledige) vermelding op websites; en (3) vrijstelling voor affiches en verkoopsborden<sup>1299</sup>.

---

<sup>1295</sup> *Parl.St.* VI.Parl. 2009-2010, nr. 349/9, 13.

<sup>1296</sup> P. DE SMEDT, E. DE WITTE, “Administratiefrechtelijke aspecten in het Vlaams Gewest”, in M. DAMBRE, B. HUBEAU, S. STIJNS (eds.), *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 133, nr. 314.

<sup>1297</sup> Zie hoger randnr. 276.

<sup>1298</sup> F. BRULOOT, “Vastgoedpubliciteit en staking in stedenbouw: onmogelijk huwelijk van onbetrouwbare partners”, *TROS* 2011, p. 123, nr. 9.

<sup>1299</sup> Zie daarover: F. BRULOOT, “Vastgoedpubliciteit en staking in stedenbouw: onmogelijk huwelijk van onbetrouwbare partners”, *TROS* 2011, p. 123, nr. 9.

# Hoofdstuk X. Sanctieregeling

## 1. Strafrechtelijk

### A. Misdrijf

285. Het niet-naleven van de informatieverplichtingen, bedoeld in de artikel 5.2.1 t.e.m. 5.2.6 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt «strafrechtelijk»<sup>1300</sup> gesanctioneerd<sup>1301</sup>. De overtreding van de elk van deze bepalingen<sup>1302</sup> maakt dus een strafbaar feit uit<sup>1303</sup>. De strafsancties kunnen echter niet opgelegd worden indien bv. de notaris de door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorgeschreven informatieverplichtingen naleeft, maar zijn algemene verplichting om de cliënten te informeren en te adviseren<sup>1304</sup> niet naleeft<sup>1305</sup>. Evenmin kan er sprake zijn van een misdrijf indien de informatieverplichtingen temporeel<sup>1306</sup> nog niet van toepassing zijn<sup>1307</sup>.

<sup>1300</sup> Zie artikel 6.1.1, lid 1, 4° Vlaamse codex RO (oud artikel 146, lid 1, 4° DRO 1999).

<sup>1301</sup> Zie bv. J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 626, nr. 913; F. BRULOOT, “Vastgoedpubliciteit en staking in stedenbouw: onmogelijk huwelijk van onbetrouwbare partners”, *TROS* 2011, p. 129, nr. 25; G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 159, nr. 219 en p. 206, nr. 291; G. VAN HOORICK, “Bouwmisdrijven in de notariële praktijk”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 6*, Brugge, Die Keure, 2005, 111; S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatievervalsing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 56-57; S. SNAET, B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalsing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 371-372; M. BOES, *Stedenbouw en ruimtelijke ordening in Vlaanderen*, in *Notarieel bestuursrecht*, Gent, Larcier, 2006, p. 130, nr. 254; M. BOES, “Notarieel recht”, in DEKETELAERE, K. (ed.), *Handboek Milieu- en energierecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 1627, nr. 20; G. DEBERSAQUES en H. VAN LANDEGHEM, “Handhaving”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 892, nr. 70; F. SCHRAM, “Informatievervalsing”, in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), *Handboek ruimtelijk ordening*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 707, nr. 63; F. SCHRAM, “Informatievervalsing van de overheid tegenover het publiek”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, 711-783; M. DIEVOET, “De aansprakelijkheid van de notaris op grond van R.O. en milieurechtelijke verplichtingen in Vlaanderen”, in P. FLAMEY, J. GYSELS (ed.), *Het milieurecht en de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, p. 157, nr. 15; J. VAN DEN BERGHE, “Vervolging en bestraffing”, in I. LEENDERS, V. DE ROECK, J. VERKEST, A. DESMET, V. TOLLENAERE, J. VAN DE BERGHE, F. VAN ACKER, P. VANSANT, *Zakboekje ruimtelijke ordening* 2009, Mechelen, Kluwer, 2008, 655; A. DEMEYER, “Verplichte vermeldingen in huurovereenkomsten van lange duur op grond van het gewijzigde Stedenbouwdecreet van 18 mei 1999”, *T. Huur* 2000, p. 145, nrs. 22-23; R. VAN EESTER, “De informatieplicht op grond van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) bij het opstellen van een onderhandse verkoopovereenkomst”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *Not.Fis.M.* 2009, 189.

<sup>1302</sup> Voor een opsomming van deze gevallen (zoals toepasselijk onder de gelding van het Decreet ruimtelijke ordening 1999), zie: G. DEBERSAQUES en P. LEFRANC, “Handhavingsmaatregelen”, in B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 537-540, nrs. 19-27. Vgl. G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 63-68.

<sup>1303</sup> G. DEBERSAQUES en H. VAN LANDEGHEM, “Handhaving”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 892, nr. 70.

<sup>1304</sup> Zie daarover hoger, nrs. 30 e.v..

286. Zoals verder uitvoerig wordt uiteengezet<sup>1308</sup>, veronderstelt elk misdrijf een moreel element, zo ook stedenbouwkundige misdrijven<sup>1309</sup>. Vermits het misdrijf een wanbedrijf is uit bijzondere wetgeving (nl. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) die slechts bijkomstig gericht is op de invoering van strafbepalingen, volstaat - volgens de klassieke leer - de loutere onachtzaamheid ingeval van stilzwijgen over het morele element<sup>1310</sup>. Opzet is derhalve niet vereist<sup>1311</sup>.

## B. Strafsanctie

287. Het niet-naleven van de informatieverplichtingen wordt «gesanctioneerd»<sup>1312</sup> met een gevangenisstraf van 8 dagen tot 5 jaar en met een geldboete van 26 EUR tot 400.000,00 EUR<sup>1313</sup> of met één van deze straffen alleen<sup>1314</sup>.

---

<sup>1305</sup> J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 627, nr. 915.

<sup>1306</sup> Zie daarover hoger, o.a. nrs. 130 e.v.

<sup>1307</sup> J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 627, nr. 915.

<sup>1308</sup> Zie Deel II van dit doctoraatsonderzoek, randnr. 514 e.v.

<sup>1309</sup> Zie hierover uitvoerig: M. FAURE, *Milieustrafrecht*, in A.P.R., Mechelen, Kluwer, 2006, p. 249 e.v., nr. 570 e.v.. Vgl. Grondwettelijk Hof nr. 62/2010, 27 mei 2010, overweging nr. B.11.1; Grondwettelijk Hof nr.82/2008, 27 mei 2008, overweging nr. B.9.1.

<sup>1310</sup> Zie bv. M. FAURE, *Milieustrafrecht*, in A.P.R., Mechelen, Kluwer, 2006, p. 253, nr. 580; B. SPRIET, “(De)cumul van strafrechtelijke verantwoordelijkheid van rechtspersonen en natuurlijke persoon – Retroactiviteit van de decumulbepaling voor de natuurlijke persoon”, (noot onder Gent 14 januari 2000), *T. Straf.* 2000, p. 226, nr.5; T. VANDER BEKEN, “De aansprakelijkheid van rechtspersonen en de noodtoestand in het milieustrafrecht”, *AJT* 2001-02, 304-306. Zie bv. in die zin: Cass. 26 februari 2002, *Pas.* 2002, 541; Rb. Dendermonde 25 oktober 2004, *TMR* 2005, 238.

<sup>1311</sup> F. BRULOOT, “Vastgoedpubliciteit en staking in stedenbouw: onmogelijk huwelijk van onbetrouwbare partners”, *TROS* 2011, p. 129, nr. 26. *Contra*: G. DEBERSAQUES en H. VAN LANDEGHEM, “Handhaving”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 900, nr. 84.

<sup>1312</sup> Zie artikel 6.1.1, lid 1, 4° Vlaamse codex RO (oud artikel 146, lid 1, 4° DRO 1999).

<sup>1313</sup> Te vermeerderen met de opdecimen (thans: te vermenigvuldigen met zes) (zie over het systeem van de «opdecimen» o.a.: P. ARNOU, “Opdecimes”, in X, *Strafrecht en strafvordering. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl. 31 p.; P. LAMBERT, “Opdecimen op de strafrechtelijke geldboeten”, in X., *Postal Memorialis. Lexicon strafrecht, strafvordering en bijzondere wetten*, Mechelen, Kluwer, losbl., 16 p.).

<sup>1314</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 206, nr. 291; G. VAN HOORICK, “Bouwmisdrijven in de notariële praktijk”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 6*, Brugge, Die Keure, 2005, 111; S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatievervalsing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 56-57; S. SNAET, B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalsing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 371-372; M. BOES, *Stedenbouw en ruimtelijke ordening in Vlaanderen*, in *Notarieel bestuursrecht*, Gent, Larcier, 2006, p. 130, nr. 254; M. BOES, “Notarieel recht”, in DEKETELAERE, K. (ed.), *Handboek Milieu- en energierecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 1627, nr. 20; F. SCHRAM, “Informatievervalsingen”, in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), *Handboek ruimtelijk ordening*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 707, nr. 63; M. DIEVOET, “De aansprakelijkheid van de notaris op grond van R.O. en milieurechtelijke verplichtingen in Vlaanderen”, in P. FLAMEY, J. GYSELS (ed.), *Het milieurecht en de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, p. 157, nr. 15; J. VAN DEN BERGHE, “Vervolging en bestraffing”, in I. LEENDERS, V. DE ROECK, J. VERKEST, A. DESMET, V. TOLLENAERE, J. VAN DE BERGHE, F.

288. T.a.v. «professionelen» zijn zwaardere straffen voorzien<sup>1315</sup>. Meer bepaald zijn t.a.v. instrumenterende ambtenaren, vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit onroerende goederen kopen, verkavelen, te koop of te huur zetten, verkopen of verhuren, bouwen of vaste of verplaatsbare inrichtingen ontwerpen en/of opstellen of personen die bij die verrichtingen als tussenpersoon optreden, bij de uitoefening van hun beroep, hogere minimumstraffen<sup>1316</sup> voorzien<sup>1317</sup>. Specifiek m.b.t. de inbreuken op de informatieverplichtingen van de artikelen 5.2.1, 5.2.2 en 5.2.3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zullen de verhoogde minimumstraffen steeds toepasselijk zijn aangezien zij noodzakelijk door de instrumenterende ambtenaar zullen gepleegd worden<sup>1318</sup>.

## C. Herstelmaatregelen

289. De in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziene «herstelmaatregelen<sup>1319</sup>» zijn niet toepasbaar op de inbreuken op de informatieverplichtingen<sup>1320</sup>. Een inbreuk op de informatieverplichtingen kan immers niet leiden tot een wijziging van de plaats en evenmin in een strijdig gebruik, zodat het herstel in de oorspronkelijke toestand, staking van het strijdig gebruik of de uitvoering van bouw- of aanpassingswerken niet kunnen worden bevolen. Een inbreuk op de informatieverplichtingen kan evenmin leiden tot een meerwaardevordering<sup>1321</sup> aangezien het onroerend goed hierdoor op zich geen meerwaarde verkrijgt<sup>1322</sup>.

---

VAN ACKER, P. VANSANT, *Zakboekje ruimtelijke ordening* 2009, Mechelen, Kluwer, 2008, 655; A. DEMEYER, “Verplichte vermeldingen in huurovereenkomsten van lange duur op grond van het gewijzigde Stedenbouwdecreet van 18 mei 1999”, *T. Huur* 2000, p. 145, nrs. 22-23; R. VAN EESTER, “De informatieplicht op grond van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) bij het opstellen van een onderhandse verkoopovereenkomst”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *Not.Fis.M.* 2009, 189.

<sup>1315</sup> Artikel 6.1.1, lid 2 Vlaamse codex RO (oud artikel 146, lid 2 DRO 1999).

<sup>1316</sup> M.n. een gevangenisstraf van 15 dagen en een geldboete van 2.000,00 EUR.

<sup>1317</sup> Zie daarover bv. J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 626, nr. 913; B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw in het Vlaamse Gewest*, in *C.P.R.*, Brugge, Vanden Broele, 2004, p. 328-329, nr. 324; F. BRULOOT, “Vastgoedpubliciteit en staking in stedenbouw: onmogelijk huwelijk van onbetrouwbare partners”, *TROS* 2011, p. 130, nr. 27; G. DEBERSAQUES en H. VAN LANDEGHEM, “Handhaving”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 906, nr. 92; G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 206-207, nr. 291.

<sup>1318</sup> G. DEBERSAQUES en H. VAN LANDEGHEM, “Handhaving”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 907, nr. 92).

<sup>1319</sup> Zie daarover Deel II van dit doctoraatsonderzoek, randnrs 444 e.v..

<sup>1320</sup> Specifiek m.b.t. inbreuken op de informatieverplichtingen n.a.v. vastgoedpubliciteit, zie F. BRULOOT, “Vastgoedpubliciteit en staking in stedenbouw: onmogelijk huwelijk van onbetrouwbare partners”, *TROS* 2011, p. 130, nr. 28.

<sup>1321</sup> Indien immers blijkt dat de wederrechtelijk verrichte handelingen er niet toe leiden dat de constructie een meerwaarde verkrijgt, dan geen vordering tot het betalen van een (niet-bestaande) meerwaarde worden ingesteld (G. DEBERSAQUES en H. VAN LANDEGHEM, “Handhaving”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G.

## D. Verbeurdverklaring van vermogensvoordelen

290. Zoals verder uitvoeriger besproken wordt<sup>1323</sup>, kan de strafrechter in toepassing van de artikelen 42, 3° en 43bis Strafwetboek de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, verbeurdverklaren<sup>1324</sup>. Aldus kunnen de vermogensvoordelen die rechtstreeks voortvloeien uit een inbreuk op de informatieverplichtingen het voorwerp uitmaken van een bijzondere verbeurdverklaring.

## 2. Vernietiging titel

### A. Inleiding

291. Zoals hoger reeds uiteengezet<sup>1325</sup> voorzag de Stedenbouwwet 1962 reeds in haar oorspronkelijke versie in de mogelijkheid tot «vernietiging van de titel». Na enkele wijzigingen door de jaren heen, bepaalt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>1326</sup> thans dat de rechtbank de titel van eigendomsverkrijging of van huur, op vordering van de kopers of de huurders van het goed, voorwerp van de in artikelen 6.1.41 tot en met 6.1.43 bedoelde vordering (d.i. de herstellvordering), kan vernietigen op kosten van de veroordeelde, onverminderd het recht om vergoeding van schade te eisen van de schuldige<sup>1327</sup>.

### B. Toepassingsgebied

292. Blijkens een letterlijke lezing kan de “(...) titel van eigendomsoverdracht of van huur (...)” enkel vernietigd worden “(...) op vordering van de kopers of de huurders van het goed (...)”<sup>1328</sup>. Het is onduidelijk waarom enkel de koper en huurder beschermd worden, en andere houders van zakelijke rechten (zoals opstalhouders en erfpachters) zich niet op deze bepaling kunnen beroepen<sup>1329</sup>.

---

DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 934, nr. 147).

<sup>1322</sup> F. BRULOOT, “Vastgoedpubliciteit en staking in stedenbouw: onmogelijk huwelijk van onbetrouwbare partners”, *TROS* 2011, p. 130, nr. 29.

<sup>1323</sup> Zie daarover Deel II van dit doctoraatsonderzoek, randnr. 441.

<sup>1324</sup> G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 68. Voor een interessante recente studie omtrent de bijzondere verbeurdverklaring van vermogensvoordeel n.a.v. milieumisdrijven, zie C. BILLIET en S. ROUSSEAU, “Milieucriminaliteit: waardering van wederrechtelijk verworven vermogensvoordelen”, *RW* 2012-13, 482-499.

<sup>1325</sup> Zie hoger randnr. 42.

<sup>1326</sup> Artikel 6.3.1 Vlaamse codex RO (oud artikel 162 DRO 1999).

<sup>1327</sup> Artikel 6.3.1, lid 1 Vlaamse codex RO (oud artikel 162, lid 1 DRO 1999).

<sup>1328</sup> Zie artikel 6.3.1, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>1329</sup> B. DE TEMMERMAN, “De herstelmaatregelen en de herstellvordering in het milieu- en stedenbouwwrecht”, in A. DE NAUW, P. FLAMEY en J. GHYSELS (eds.), *Milieu straf- en milieu strafprocesrecht. Actuele vraagstukken*, Gent, Larcier, 2005, p. 502, nr. 196; G. DEBERSAQUES, B. HUBEAU en P. LEFRANC, *De sanctionering van stedenbouwmisdrijven. Handhavingsmaatregelen*, Brugge, Die Keure, 2001, p. 225, nr. 383; J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Informatiebronnen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J.

Sommige auteurs<sup>1330</sup> achten deze bepaling evenwel ook toepasselijk op opstalhouders en erfpachters. Elders<sup>1331</sup> heb ik reeds het standpunt verdedigd dat deze stelling m.i. geen steun vindt in de betrokken decreetsbepaling noch in de parlementaire voorbereidingen. Hoe dan ook kan men zich afvragen of het onderscheid tussen een koper en bv. een opstalhouder wel verantwoord kan worden in het licht van het gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel (art. 10-11 G.W.)<sup>1332</sup>.

## C. Draagwijdte

293. Onder de gelding van het Decreet Ruimtelijke Ordening 1999 bestond er in de rechtsleer discussie over de «draagwijdte» van deze bepaling<sup>1333</sup>. De oorsprong van verschil in visie tussen beide strekkingen vond haar oorsprong in de zinsnede “voorwerp van de in de artikelen 146 tot en met 151 bedoelde vordering” en het woord “veroordeelde”<sup>1334</sup>. Grosso modo waren er twee strekkingen terug te vinden in de rechtsleer.

Een eerste strekking<sup>1335</sup> geeft een ruime interpretatie aan artikel 6.3.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en neemt aan dat de mogelijkheid tot vernietiging van (o.a.) een koopovereenkomst niet enkel bestaat ingeval van herstelmaatregelen, maar bij elk misdrijf zoals omschreven in het Decreet

---

BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 662, nr. 801.

<sup>1330</sup> Zie B. HUBEAU en R. PEREMANS, *De sanctionering van bouw misdrijven*, Brugge, Die Keure, 1993, 161 aangehaald in P. VANSANT, *De herstelmaatregel in het Vlaams decreet ruimtelijke ordening*, in *Recht en praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2006, p. 309, voetnoot 1496.

<sup>1331</sup> F. HAENTJENS, “Kritische kanttekeningen bij de informatieverplichtingen voor de instrumenterende ambtenaar in het Decreet ruimtelijke ordening 1999”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *TMR* 2009, p. 293, nr. 45.

<sup>1332</sup> F. HAENTJENS, “Kritische kanttekeningen bij de informatieverplichtingen voor de instrumenterende ambtenaar in het Decreet ruimtelijke ordening 1999”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *TMR* 2009, p. 293, nr. 45. In dezelfde zin: F. BRULOOT, “Vastgoedpubliciteit en staking in stedenbouw: onmogelijk huwelijk van onbetrouwbare partners”, *TROS* 2011, p. 132, nr. 36.

<sup>1333</sup> Zie hierover: G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 174, nr. 243; G. VAN HOORICK, “Bouw misdrijven in de notariële praktijk”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 6*, Brugge, Die Keure, 2005, 111; J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Informatiebronnen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 561-562, nr. 801; P. VANSANT, *De herstelmaatregel in het Vlaams decreet ruimtelijke ordening*, in *Recht en praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2006, p. 308-310, nrs. 267-269; B. DE TEMMERMAN, “De herstelmaatregelen en de herstellvordering in het milieu- en stedenbouwrecht”, in A. DE NAUW, P. FLAMEY en J. GHYSELS (eds.), *Milieu straf- en milieustrafprocesrecht. Actuele vraagstukken*, Gent, Larcier, 2005, p. 499-502, nrs. 192-196; G. DEBARSAQUES, B. HUBEAU en P. LEFRANC, *De sanctionering van stedenbouwmisdrijven. Handhavingsmaatregelen*, Brugge, Die Keure, 2001, p. 225, nr. 383-384. Vgl. F. HAENTJENS, “Kritische kanttekeningen bij de informatieverplichtingen voor de instrumenterende ambtenaar in het Decreet ruimtelijke ordening 1999”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *TMR* 2009, p. 293, nr. 46.

<sup>1334</sup> Zie artikel 162, lid 1 DRO 1999.

<sup>1335</sup> P. VANSANT, *De herstelmaatregel in het Vlaams decreet ruimtelijke ordening*, in *Recht en praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2006, p. 308, nr. 267; M. BOES, “Notarieel recht”, in K. DEKETELAERE (ed.), *Handboek Milieu- en energierecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 1630, nr. 26; J. VAN DEN BERGHE, “Vervolging en bestraffing”, in I. LEENDERS, V. DE ROECK, J. VERKEST, A. DESMET, V. TOLLENAERE, J. VAN DE BERGHE, F. VAN ACKER en P. VANSANT, *Zakboekje ruimtelijke ordening* 2009, Mechelen, Kluwer, 2008, 651; A. DEMEYER, “Verplichte vermeldingen in huurovereenkomsten van lange duur op grond van het gewijzigde Stedenbouwdecreet van 18 mei 1999”, *T. Huur* 2000, p. 145, nrs. 25; P. DE SMEDT en E. DE WITTE, “Administratiefrechtelijke aspecten in het Vlaams Gewest”, in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 131-132, nr. 310.

ruimtelijke ordening 1999, in het bijzonder een strafbare inbreuk op de informatieverplichtingen<sup>1336</sup>. Deze strekking steunt hiervoor vooreerst op de wetsgeschiedenis van artikel 6.3.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>1337</sup>. Aanvankelijk bepaalde (oud) artikel 162, lid 1 Decreet ruimtelijke ordening 1999 dat “de rechtbank, bedoeld in artikel 149 of 151, naar gelang van het geval, kan, op vordering (...)”. Door het Decreet van 26 april 2000<sup>1338</sup> werden de woorden “(...) bedoeld in artikel 149 of 151 (...)”<sup>1339</sup> weggelaten waardoor het toepassingsgebied van artikel 162, lid 1 Decreet ruimtelijke ordening 1999 werd verruimd en niet beperkt bleef tot het geval waarin de Rechtbank diende te oordelen over een herstellvordering<sup>1340</sup>. Aldus zou blijken de parlementaire voorbereidingen<sup>1341</sup> de strafrechter de titel “bij elk misdrijf” kunnen vernietigen en niet alleen bij overtredingen die gepaard gaan met een herstelmaatregel<sup>1342</sup>. Daarenboven legt artikel 162, lid 2 Decreet ruimtelijke ordening 1999 een uitdrukkelijk link met de informatieverplichtingen<sup>1343</sup>. Krachtens deze bepaling kan de vordering tot nietigheid niet meer worden ingeroepen, indien de inbreuk op de informatieplicht met betrekking tot de publiciteit en de onderhandse overeenkomst worden rechtgezet bij de authentieke akteverlening en de informatiegerechtigde in deze akte verzaakt aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht. Deze bepaling gaat er derhalve van uit dat de nietigheidsvordering bedoeld in artikel 162, lid 1 Decreet ruimtelijke ordening 1999 steunt of kan steunen op een tekortkoming aan de informatieverplichtingen<sup>1344</sup>. Tot slot spreekt artikel 162, lid 2 Ruimtelijke

<sup>1336</sup> Artikel 6.1.1, lid 1, 4° Vlaamse codex RO (oud artikel 146, lid 1, 4° DRO 1999).

<sup>1337</sup> Zie hierover in het bijzonder: P. VANSANT, *De herstelmaatregel in het Vlaams decreet ruimtelijke ordening*, in *Recht en praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2006, p. 308, nr. 267.

<sup>1338</sup> B.S. 29 april 2000.

<sup>1339</sup> De artikelen 149 en 151 DRO 1999 handelen over de herstelmaatregelen.

<sup>1340</sup> Vgl. B. DE TEMMERMAN, “De herstelmaatregelen en de herstellvordering in het milieu- en stedenbouwwrecht”, in A. DE NAUW, P. FLAMEY en J. GHYSELS (eds.), *Milieu straf- en milieu strafprocesrecht. Actuele vraagstukken*, Gent, Larcier, 2005, p. 500, nr. 193; J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Informatiebronnen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 862, voetnoot 2.

<sup>1341</sup> *Parl.St.* VI.Parl. 1999-2000, nr. 252/1, 9. DE TEMMERMAN merkt hierbij op dat, hoewel de parlementaire voorbereidingen naar een advies van de Raad van State verwijzen, deze bepaling niet werd voorgelegd aan de Raad van State (B. DE TEMMERMAN, “De herstelmaatregelen en de herstellvordering in het milieu- en stedenbouwwrecht”, in A. DE NAUW, P. FLAMEY en J. GHYSELS (eds.), *Milieu straf- en milieu strafprocesrecht. Actuele vraagstukken*, Gent, Larcier, 2005, p. 500, voetnoot 871).

<sup>1342</sup> B. DE TEMMERMAN, “De herstelmaatregelen en de herstellvordering in het milieu- en stedenbouwwrecht”, in A. DE NAUW, P. FLAMEY en J. GHYSELS (eds.), *Milieu straf- en milieu strafprocesrecht. Actuele vraagstukken*, Gent, Larcier, 2005, p. 500, nr. 194.

<sup>1343</sup> M.n. bepaalt artikel 6.3.1, lid 2 Vlaamse codex RO: “De vordering tot vernietiging kan niet meer worden ingeroepen, indien de inbreuk op de informatieplicht met betrekking tot de publiciteit en de onderhandse overeenkomst is rechtgezet bij de authentieke akteverlening en de informatiegerechtigde in deze akte verzaakt aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht”; zie P. VANSANT, *De herstelmaatregel in het Vlaams decreet ruimtelijke ordening*, in *Recht en praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2006, p. 309, nr. 267; B. DE TEMMERMAN, “De herstelmaatregelen en de herstellvordering in het milieu- en stedenbouwwrecht”, in A. DE NAUW, P. FLAMEY en J. GHYSELS (eds.), *Milieu straf- en milieu strafprocesrecht. Actuele vraagstukken*, Gent, Larcier, 2005, p. 501, nr. 194; Vgl. J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Informatiebronnen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 563, voetnoot 1.

<sup>1344</sup> B. DE TEMMERMAN, “De herstelmaatregelen en de herstellvordering in het milieu- en stedenbouwwrecht”, in A. DE NAUW, P. FLAMEY en J. GHYSELS (eds.), *Milieu straf- en milieu strafprocesrecht. Actuele vraagstukken*, Gent, Larcier, 2005, p. 501, nr. 195.

Ordering over «inbreuk» hetgeen ruimer is dan de begrippen «misdrijf»<sup>1345</sup>, «veroordeelde» of «schuldige». Aldus kan volgens deze strekking de koper of huurder zijn titel van aankoop of van huur doen vernietigen voor zover zijn medecontractant, met name de verkoper of verhuurder en/of diegenen die namens of in opdracht van hen optraden, een inbreuk kan worden verweten in de zin van artikel 146 Decreet ruimtelijke ordening 1999 met het illegaal karakter van het onroerend goed als resultaat of met als gevolg dat hem de verplicht gestelde informatie, waaruit dit illegaal karakter zou gebleken zijn, werd onthouden<sup>1346</sup>.

Een *tweede* strekking<sup>1347</sup> is genuanceerder en geeft een minder ruime, eerder letterlijke interpretatie aan artikel 162, lid 1 Decreet ruimtelijke ordening 1999. Volgens deze strekking kan een nietigheidsvordering worden ingesteld indien er bij de totstandkoming van de overeenkomst een inbreuk werd begaan door de overdrager, de instrumenterende ambtenaar of de vastgoedmakelaar op de informatieverplichtingen opgelegd door het Decreet ruimtelijke ordening 1999. Hoewel het Decreet ruimtelijke ordening 1999 niet uitdrukkelijk de verplichting oplegt dat melding moet gemaakt worden van een bouwmisdrijf indien nog geen dagvaarding werd uitgebracht, wordt door deze strekking toch aangenomen dat de nietigheid kan gevorderd worden indien het bouwmisdrijf werd verzwegen en de overdrager voor de rechter werd gedagvaard. Een nietigheidverklaring van de titel zou daarentegen *niet* kunnen gevorderd worden – en hierin ligt het verschil met de eerste strekking – indien er nog niet gedagvaard werd doch het bouwmisdrijf enkel werd vastgesteld bij proces-verbaal, of het bouwmisdrijf zelfs nog niet zou vastgesteld zijn. In dit laatste geval dient toevlucht te worden gezocht tot andere rechtsgronden<sup>1348</sup>. De tweede strekking sluit aan bij de eerste commentatoren<sup>1349</sup> bij het Decreet ruimtelijke ordening 1999 die aannamen dat het toepassingsgebied van de nietigheidsvordering beperkt bleef tot de gevallen waarin de bevoegde rechtbank concludeerde dat er een misdrijf was gepleegd *en* overging tot het opleggen van herstelmaatregelen zoals voorzien in de artikelen 149 t.e.m. 151 Decreet ruimtelijke ordening 1999. Ingevolge het Decreet van 26 april 2000<sup>1350</sup> is deze stelling (gedeeltelijk) achterhaald.

<sup>1345</sup> Vgl. Gent 21 september 2007, *TROS* 2008, 218, noot.

<sup>1346</sup> P. VANSANT, *De herstelmaatregel in het Vlaams decreet ruimtelijke ordening*, in *Recht en praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2006, p. 308, nr. 267.

<sup>1347</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, supra noot 7, p. 174, nr. 243; G. VAN HOORICK, “Bouwmisdrijven in de notariële praktijk”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 6*, Brugge, Die Keure, 2005, 111; J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 686-687, nr. 1017; M. MUYLLE en E. WILLEMS, “De bouwovertreiding en de overdracht van onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het Notariaat”, *Not. Fisc. M.* 2009, p. 28, nr. 66.

<sup>1348</sup> Zoals de vordering inzake verborgen gebreken (art. 1641 e.v. B.W.), de culpa in contrahendo, bedrog (art. 1116 B.W.).

<sup>1349</sup> B. VAN OPSTAL, “Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, in B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 428, nr. 27; S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatierverschaffing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 57; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatierverschaffing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 372.

<sup>1350</sup> B.S. 29 april 2000.



De schaarse rechtspraak<sup>1351</sup> die er op dit punt bestond, sloot zich (expliciet) - m.i. terecht<sup>1352</sup> - aan bij de eerste strekking. Veeleer dan te opteren voor een letterlijke interpretatie (tweede strekking) diende artikel 162 Decreet ruimtelijke ordening 1999 te worden gelezen in samenhang met de decreetswijziging, de parlementaire voorbereidingen, de verzakingsbepaling<sup>1353</sup> en de uitdrukkelijke link met de informatieverplichtingen van de instrumenterende ambtenaar<sup>1354</sup>.

**294.** Sinds het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009<sup>1355</sup> is bepaald<sup>1356</sup> dat “*de rechtbank kan, op vordering van de kopers of de huurders van het goed, voorwerp van de in artikelen 6.1.41 tot en met 6.1.43 bedoelde vordering, naar gelang van het geval, hun titel van eigendomsverkrijging of van huur op kosten van de veroordeelde vernietigen, onverminderd het recht om vergoeding van schade te eisen van de schuldlige*”. Deze bepaling lijkt op het eerste gezicht identiek aan (oud) artikel 162, lid 1 Decreet ruimtelijke ordening 1999. In de rechtsleer<sup>1357</sup> is evenwel opgemerkt dat artikel 6.3.1, lid 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening toch afwijkt van (oud) artikel 162, lid Decreet ruimtelijke ordening 1999. Artikel 6.3.1, lid 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening handelt immers over “*het goed, voorwerp van de in de artikelen 6.1.41 tot en met 6.1.43 vermelde vordering*”; de artikel 6.1.41 t.e.m. 6.1.43 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening handelen uitsluitend over de herstelmaatregelen, die onder de gelding van het Decreet ruimtelijke ordening 1999 geregeld werden onder de artikel 149 t.e.m. 151. Oud artikel 162 Decreet ruimtelijke ordening 1999 handelde daarentegen over “*het goed, voorwerp van de in de artikelen 146 tot en met 151 vermelde vordering*”; de artikelen 146 t.e.m. 151 Decreet ruimtelijke ordening 1999 handel(d)en daarentegen niet enkel over de herstelmaatregelen<sup>1358</sup>, maar ook over de stedenbouwmisdrijven, de toepasselijke straffen<sup>1359</sup> en het toezicht<sup>1360</sup>. Toch is (oud) artikel 162, lid 1 Decreet ruimtelijke

---

<sup>1351</sup> Rb. Turnhout 11 februari 2008, *Not.Fisc.M.* 2009, 183, noot R. VAN EESTER, *TMR* 2009, 279, noot F. HAENTJENS. Dit vonnis werd bevestigd bij arrest van 29 juni 2009 van het Hof van Beroep te Antwerpen, 1<sup>o</sup> Kamer, inzake 2008/AR/778 (zie [www.cass.be](http://www.cass.be)).

<sup>1352</sup> Zie F. HAENTJENS, “Kritische kanttekeningen bij de informatieverplichtingen voor de instrumenterende ambtenaar in het Decreet ruimtelijke ordening 1999”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *TMR* 2009, p. 294, nr. 46.

<sup>1353</sup> (Oud) Artikel 162, lid 2 DRO 1999, in het bijzonder *in fine* “(*...*) de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht”; artikel 162, lid 2 DRO 1999 gaat er derhalve van uit dat de nietigheidsvordering steunt of kan steunen op een tekortkoming aan de informatieplicht (B. DE TEMMERMAN, “De herstelmaatregelen en de herstellvordering in het milieu- en stedenbouwrecht”, in A. DE NAUW, P. FLAMEY EN J. GHYSELS (eds.), *Milieu Straf- en milieu strafprocesrecht. Actuele vraagstukken*, Gent, Larcier, 2005, p. 501, nr. 195).

<sup>1354</sup> Meer bepaald art. 5.2.1, lid 6 Vlaamse codex RO (oud artikel 137, lid 6 DRO 1999): “*Indien de instrumenterende ambtenaar een onderhandse akte in een authentieke akte dient op te nemen, waarbij de eerste niet beantwoordt aan de voorschriften van artikel 141, dan wijst hij de partijen bij de opmaak van de akte op artikel 141, 146, eerste lid, 4<sup>o</sup> en 162 van dit decreet*”.

<sup>1355</sup> Decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, B.S. 15 mei 2009 (ed. 1) (verkort weergegeven als «Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009»).

<sup>1356</sup> Artikel 6.3.1, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>1357</sup> Zie L. VOET en A. KEIRSE, “Hoe de koop van een woning te reguleren: zeker weten?!”, *TPR* 2011-2, p. 213, voetnoot 52.

<sup>1358</sup> (oude) Artikelen 149-151 DRO 1999.

<sup>1359</sup> (Oude) Artikelen 146 -147 DRO 1999.

<sup>1360</sup> (Oude) Artikelen 148 DRO 1999.

ordering 1999 niet gewijzigd door het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009, noch door de daaropvolgende Decreten. Hieruit volgt m.i. dat artikel 6.1.3, lid 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet diende te verwijzen naar “(...) artikelen 6.1.41 (oud artikel 149) t.e.m. 6.1.43 (oud artikel 151) (...)”, maar wel naar “(...) artikelen 6.1.1 (oud artikel 146) tot en met 6.1.43 (oud artikel 151) (...)”. Blijkbaar is het echter bij de codificatie<sup>1361</sup> van het Decreet ruimtelijke ordening 1999 tot de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening echter fout gelopen: i.p.v. te verwijzen naar artikel 6.1.1 wordt verwezen naar 6.1.41 Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening. Het hoeft echter geen betoog dat de Vlaamse regering daartoe, bij gebrek aan wijziging van (oud) artikel 162 Decreet ruimtelijke ordening 1999 door de decreetgever, geen enkele bevoegdheid had. Evenmin blijkt dit overigens de wil van de decreetgever te zijn geweest<sup>1362</sup>. Uit dit alles volgt m.i. dat artikel 6.1.3, lid 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening als volgt moet gelezen worden: *“de rechtbank kan, op vordering van de kopers of de huurders van het goed, voorwerp van de in artikelen 6.1.1 tot en met 6.1.43 bedoelde vordering, naar gelang van het geval, hun titel van eigendomsverkrijging of van huur op kosten van de veroordeelde vernietigen, onverminderd het recht om vergoeding van schade te eisen van de schuldige”*.

De hoger beschreven eerste strekking, en de daarbij aansluitende rechtspraak, waarbij ik mij elders<sup>1363</sup> aangesloten heb, blijft m.i. derhalve onverkort<sup>1364</sup> gelden.

## D. Soevereine beoordeling

**295.** Vervolgens rijst de vraag of elke schending van de decretale informatieverplichting tot de nietigheid van een overeenkomst leidt<sup>1365</sup>? Kan bv. de koper van een onroerend goed, waarbij de onderhandse akte niet naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verwijst, de nietigverklaring van de koopverkoop vorderen<sup>1366</sup>?

**296.** Allereerst bepaalt artikel 6.3.1, lid 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat de Rechtbank de titel van eigendom of huur «kan» vernietigen, onverminderd het recht op schadevergoeding. Hieruit

<sup>1361</sup> De Vlaamse regering was o.g.v. artikel 110, §1 Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 belast met de coördinatie van de bepalingen van het DRO 1999 en artikel 90bis Bosdecreet.

<sup>1362</sup> Vgl. L. VOET en A. KEIRSE, “Hoe de koop van een woning te reguleren: zeker weten?!”, *TPR* 2011-2, p. 213, voetnoot 52, laatste zin.

<sup>1363</sup> Zie F. HAENTJENS, “Kritische kanttekeningen bij de informatieverplichtingen voor de instrumenterende ambtenaar in het Decreet ruimtelijke ordening 1999”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *TMR* 2009, p. 294, nr. 46.

<sup>1364</sup> *Contra* maar (dus) ten onrechte: L. VOET en A. KEIRSE, “Hoe de koop van een woning te reguleren: zeker weten?!”, *TPR* 2011-2, p. 213, voetnoot 52.

<sup>1365</sup> Zie hierover B. DE TEMMERMAN, “De herstelmaatregelen en de herstellvordering in het milieu- en stedenbouwwet”, in A. DE NAUW, P. FLAMEY EN J. GHYSELS (eds.), *Milieustraf- en milieustrafprocesrecht. Actuele vraagstukken*, Gent, Larcier, 2005, p. 502, nr. 196.

<sup>1366</sup> Zie F. HAENTJENS, “Kritische kanttekeningen bij de informatieverplichtingen voor de instrumenterende ambtenaar in het Decreet ruimtelijke ordening 1999”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *TMR* 2009, p. 295, nr. 47.

volgt dat de rechter volgens de meerderheidsstrekking<sup>1367</sup> een zekere beoordelingsmarge, en dus een «discretionaire bevoegdheid», heeft<sup>1368</sup>. Aldus heeft de rechter de beoordelingsvrijheid om na te gaan of de inbreuk «voldoende ernstig» is om de nietigverklaring uit te spreken<sup>1369</sup>. Het dient hierbij benadrukt dat de appreciatiebevoegdheid, anders dan bv. bij het Bodemdecreet 2006<sup>1370</sup>, uitdrukkelijk toekomt aan de rechter<sup>1371</sup>. Het is immers de rechtbank die, op vordering van de koper of huurder, kan vernietigen.

Daarnaast sluit de discretionaire bevoegdheid aan bij de «moderne nietigheidsleer» die de sanctie wil aanpassen aan het doel van de overtreden norm (van openbare orde). Het uitgangspunt is daarbij dat de nietigheid een sanctie is die zich aan het doel van de regels, waarvan zij de handhaving beoogt, dient aan te passen<sup>1372</sup>.

Daarenboven werd de nietigheid ingevoerd ter bescherming van de private belangen van de koper of huurder. Het betreft m.a.w. een «relatieve nietigheid»<sup>1373</sup> waarop enkel de koper zich kan beroepen<sup>1374</sup>.

---

<sup>1367</sup> *Contra*: F. BRULOOT, “Vastgoedpubliciteit en staking in stedenbouw: onmogelijk huwelijk van onbetrouwbare partners”, *TROS* 2011, p. 131-132, nr. 34.

<sup>1368</sup> F. HAENTJENS, “Kritische kanttekeningen bij de informatieverplichtingen voor de instrumenterende ambtenaar in het Decreet ruimtelijke ordening 1999”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *TMR* 2009, p. 295, nr. 47; L. VOET en A. KEIRSE, “Hoe de koop van een woning te reguleren: zeker weten?!”, *TPR* 2011-2, p. 212, nr. 51.

<sup>1369</sup> J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Informatiebronnen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 561, nr. 801; L. VOET en A. KEIRSE, “Hoe de koop van een woning te reguleren: zeker weten?!”, *TPR* 2011-2, p. 212, nr. 51.

<sup>1370</sup> Waarin een appreciatiebevoegdheid uitgesloten lijkt (zie L. VOET en A. KEIRSE, “Hoe de koop van een woning te reguleren: zeker weten?!”, *TPR* 2011-2, p. 236, nr. 81 met verwijzing naar Cass. 7 december 2006, AR C.05.428.F, [www.cass.be](http://www.cass.be)). Bovendien volgt uit het arrest van het Hof van Cassatie van 24 juni 2010 dat de koper «in beginsel» gerechtigd is de nietigheid van de onderhandse overeenkomst te vorderen indien de onderhandse overeenkomst tot stand gekomen is met miskennis van de precontractuele informatieverplichtingen. Het gegeven dat de verwerver aan de nietigheidssanctie «kan» verzaken, houdt volgens het Hof van Cassatie logischerwijze in dat hij daartoe in beginsel niet kan verplicht worden en dat de verwerver aldus in beginsel de nietigheid kan vorderen, zonder dat dit rechtsmisbruik inhoudt (Cass. 24 juni 2010, *RW* 2010-2011, 1520, noot J. DEL CORRAL, *Not.Fisc.M.* 2011, 51, noot A. LEMMERLING, *Pas.* 2010, 2017, *RABG* 2010, 1130, noot T. MALFAIT en L. KERKSTOEL, *TBO* 2010, 168, *TMR* 2011, 20, noot F. HAENTJENS, *T.Not.* 2010, 603, *TVV* 2011, 68, noot L. DERIE en F. CHAFFART) (Zie over het arrest van het Hof van Cassatie van 24 juni 2010 verder, randnr. 328 e.v..)

<sup>1371</sup> L. VOET en A. KEIRSE, “Hoe de koop van een woning te reguleren: zeker weten?!”, *TPR* 2011-2, p. 237, nr. 82.

<sup>1372</sup> M. DAMBRE, “Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen”, *T. Vred.* 2008, p. 121, nr. 17; zie hierover eveneens P. DE SMEDT “De sanctie van de ontijdige mededeling van een bodemattest bij de overdracht van grond” (noot onder Brussel 27 mei 1998), *AJT* 1998-99, p. 1049, nr. 7. Zie ook L. VOET en A. KEIRSE, “Hoe de koop van een woning te reguleren: zeker weten?!”, *TPR* 2011-2, p. 233, nr. 77.

<sup>1373</sup> Cass. 3 november 2011, C.11.0060.N, [www.cass.be](http://www.cass.be), *RW* 2012-13, 220, noot; B. VAN OPSTAL, “Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, in B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 428, nr. 27; P. DE SMEDT en E. DE WITTE, “Administratiefrechtelijke aspecten in het Vlaams Gewest”, in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 132, nr. 310. Vgl. F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in het Bodemdecreet 2006 en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: duiding bij enkele recente arresten van het Hof van Cassatie”, *RW* 2012-13, p. 208-209, nrs. 18-19.

Tot slot wordt vaak de stelling verkondigd dat de koper of huurder dient te beschikken over een «rechtmatig belang»<sup>1375</sup>. Deze stelling wordt versterkt door de (meerderheids)rechtspraak<sup>1376</sup> - die betrekking heeft op de bodemsanering - volgens dewelke de koper geen rechtmatig belang heeft om de nietigheid van een overeenkomst om zuiver formele redenen te vorderen, in het bijzonder het verzuim van de genoemde formaliteiten voorgeschreven door het (oud) Bodemsaneringsdecreet 1995, zonder dat dit verzuim hem nadeel heeft berokkend, hetgeen als rechtsmisbruik wordt gekwalificeerd<sup>1377</sup>. Nochtans bestaat er<sup>1378</sup> andersluidende<sup>1379</sup> minderheidsrechtspraak volgens dewelke de verwerver de nietigheid van de overdracht die plaatsvond in strijd met de bepalingen van het (oud) Bodemsaneringsdecreet 1995 kan vorderen zonder in dit verband van een ander belang te moet doen blijken dan artikel 18 Gerechtelijk Wetboek voorschrijft. Met name is niet vereist dat een nadeel zou worden veroorzaakt dat specifiek uit de inhoud van het attest, ware het voorhanden geweest, kan voortvloeien ingevolge effectieve bodemverontreiniging. Het enkele gemis aan een rechtsgeldig bodemattest, waarvan de aanwezigheid een substantieel gegeven vormt met het oog op een rechtsgeldige overdracht, volstaat in beginsel om de nietigheid van de overdracht van de grond uit te spreken, aldus deze strekking<sup>1380</sup>. Deze minderheidsstrekking lijkt door het Hof van Cassatie te zijn bijgetreden in het verder<sup>1381</sup> besproken arrest van 24 juni 2010<sup>1382</sup>.

## E. Absolute of relatieve nietigheid

### a. Twistpunt

<sup>1374</sup> I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *T.B.H.* 1999, p. 844, nr. 8; P. DE SMEDT en E. DE WITTE, “Administratiefrechtelijke aspecten in het Vlaams Gewest”, in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 132, nr. 310.

<sup>1375</sup> S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalsing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 372.

<sup>1376</sup> Brussel 27 mei 1998, *AJT* 1998-99, noot P. DE SMEDT, *T. App.* 1998, 37 (met goedkeurende bespreking in J.H. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS en I. SAMOY, “Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak (1995-1998)”, *TPR* 2002-1, p. 133-135, nr. 59); Gent 20 oktober 2004, *TGR* 2007, 154; Gent 20 oktober 2004, *RABG* 2004, 45, noot R. SLABBINCK; Antwerpen 22 mei 2000, *T. App.* 2000, 40; Rb. Hasselt 5 juni 2000; *Limb. Rechtsl.* 2001, 309, *TMR* 2001, 58; Rb. Gent 6 februari 2001, *TOGOR* 2001, 167, noot A. VAN BRABANT; zie ook recent Gent (7e Kamer), 24 april 2008, 2006/AR/2693, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>1377</sup> C. DE WULF, “Het nieuwe Bodemdecreet en de notariële praktijk”, *T. Not.* 2008, Bijzonder nummer, p. 54, nr. 115.

<sup>1378</sup> Zie o.a. randnr. 305.

<sup>1379</sup> Brussel 25 november 2003, *RW* 2006-2007, 59; zie ook Gent (1<sup>e</sup> Kamer), 15 januari 2009, 2006/AR/2779, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>1380</sup> Toch moet er op gewezen worden dat de verwervers in casu wel degelijk een *nadeel* hadden geleden: “*Ten overvloede kan in het voorliggende geval overigens worden vastgesteld dat, anders dan in het geciteerde attest, in het rechtsgeldige attest van effectieve verontreiniging sprake is, zij ze niet ernstig. Appellante is dus in dit opzicht hoe dan ook geschaad*”.

<sup>1381</sup> Zie verder, randnr. 328 e.v..

<sup>1382</sup> Cass. 24 juni 2010, *RW* 2010-2011, 1520, noot J. DEL CORRAL, *Not.Fisc.M.* 2011, 51, noot A. LEMMERLING, *Pas.* 2010, 2017, *RABG* 2010, 1130, noot T. MALFAIT en L. KERKSTOEL, *TBO* 2010, 168, *TMR* 2011, 20, noot F. HAENTJENS, *T.Not.* 2010, 603, *TVV* 2011, 68, noot L. DERIE en F. CHAFFART.

297. De rechtsleer<sup>1383</sup> lijkt het er over eens dat de informatieverplichtingen van «dwingend recht» zijn en de schending ervan gesanctioneerd wordt met de «relatieve nietigheid». De informatieverplichtingen beogen immers de bescherming van de koper van een onroerend goed en raken derhalve de openbare orde niet.

298. Bepaalde rechtspraak is daarentegen van oordeel dat de informatieverplichtingen van «openbaar orde» zijn en aldus gesanctioneerd worden met een «absolute nietigheid». Om te besluiten tot het openbare orde karakter van de informatieverplichtingen, steunt deze rechtspraak zich op de strafrechtelijke sanctiëring<sup>1384</sup> ervan. In een vonnis van 7 september 2007 van de rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde<sup>1385</sup> werd geoordeeld dat (oud) artikel 141 Decreet ruimtelijke ordening 1999<sup>1386</sup> de openbare orde raakt. De rechtbank lijkt zich hiervoor te steunen op de strafrechtelijk sancties die voorzien zijn ingeval van een inbreuk op de informatieverplichtingen. Ook het hof van beroep te Antwerpen oordeelde in een arrest van 3 december 2007<sup>1387</sup> dat de informatieverplichtingen in het Decreet ruimtelijke ordening 1999 de openbare orde raken. Het hof steunt zich hiervoor expliciet op de strafrechtelijke sanctiëring: *“De strafrechtelijke sanctiëring duidt aan dat de bepalingen van de stedenbouwwetgeving van openbare orde zijn”*.

## **b. Het arrest van het Hof van Cassatie van 3 november 2011**

299. In het arrest van 3 november 2011<sup>1388</sup> kreeg het Hof van Cassatie de kans zich uit te spreken over de vraag of de informatieverplichtingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening – meer specifiek de informatieverplichtingen m.b.t. onderhandse overeenkomsten<sup>1389</sup> – van openbare orde dan wel van dwingend recht zijn en de niet-naleving ervan derhalve met een absolute of relatieve nietigheid gesanctioneerd wordt. In het voor het Hof van Cassatie bestreden arrest had het hof van beroep te Antwerpen immers geoordeeld dat de informatieverplichtingen van openbare orde waren en de niet-naleving ervan (aldus) met een absolute nietigheid gesanctioneerd werd. Hetzelfde hof had reeds in eerdere arresten in die zin geoordeeld<sup>1390</sup>. Ook de andere (schaarse) rechtspraak<sup>1391</sup> leek van

---

<sup>1383</sup> Zie bv. G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 65, nr. 82; P. DE SMEDT en E. DE WITTE, “Administratiefrechtelijke aspecten in het Vlaams Gewest”, in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 132, nr. 310; B. VAN OPSTAL, “Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, in B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 428, nr. 27.

<sup>1384</sup> Artikel 6.1.1, lid 1, 4° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>1385</sup> Rb. Dendermonde 7 september 2007, *T. App.* 2008, 51.

<sup>1386</sup> Artikel 5.2.5 Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.

<sup>1387</sup> Antwerpen 3 december 2007, *NjW* 2009, 410, noot T. MALFAIT.

<sup>1388</sup> Cass. 3 november 2011, C.11.0060.N, [www.cass.be](http://www.cass.be), *RW* 2012-13, 220, noot. Zie over dit arrest: F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in het Bodemdecreet 2006 en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: duiding bij enkele recente arresten van het Hof van Cassatie”, *RW* 2012-13, p. 208-209, nrs. 18-19.

<sup>1389</sup> artikel 5.2.5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>1390</sup> zie Antwerpen 3 december 2007, *NjW* 2009, 410, noot T. MALFAIT; Antwerpen 26 mei 2008, verbroken door Cass. 3 juni 2010, *Pas.* 2010, 1703, *RW* 2010-2011, 1387, noot F. HAENTJENS, *TROS-Nieuwsbrief* 2010, afl. 9, 14, [www.cass.be](http://www.cass.be).

oordeel te zijn dat de informatieverplichtingen van openbare orde waren. De rechtspraak leek zich hiervoor te steunen op de strafrechtelijke sancties die voorzien zijn ingeval van een inbreuk op de informatieverplichtingen<sup>1392</sup>. Aangezien het hof van oordeel was dat de informatieverplichtingen van de openbare waren en de niet-naleving ervan met een absolute nietigheid werd gesanctioneerd, kon deze nietigheid volgens hof van beroep dus ook door de *verkoper* gevorderd worden. Het Hof van Cassatie sluit zich echter aan bij de rechtsleer. Nu het bestreden arrest had geoordeeld dat, indien de koopovereenkomst niet voldoet aan de informatieplicht die geldt voor alle onderhandse akten<sup>1393</sup>, de *verkoper* de nietigheid kon inroepen, verantwoordde het bestreden arrest zijn beslissing niet naar recht en werd het verbroken.

### c. Conclusie

**300.** Het meerderheidsstandpunt, zoals bevestigd door het Hof van Cassatie, verdient goedkeuring<sup>1394</sup>.

**301.** Volgens vaste rechtspraak van het Hof van Cassatie<sup>1395</sup> is de wetgeving die de wezenlijke belangen van de Staat of de gemeenschap of het gewest betreft of die, in het privaatrecht, de juridische grondslagen vastlegt waarop de economische of morele orde van de samenleving berust, van openbare orde. Een strafsanctie kan een sterke indicatie vormen dat de beteugelde regel van openbare orde is, maar een strafsanctie leidt niet altijd tot dat besluit. Uit de strafrechtelijke beteugeling van informatieverplichtingen volgt evenwel niet per definitie dat deze bepalingen de openbare orde raken en dat de miskennis ervan gestraft wordt met de absolute nietigheid. Er dient immers een onderscheid te worden gemaakt tussen de strafwet, die van openbare orde is, en de strafrechtelijk beteugelde rechtsregel, die van openbare orde of van dwingend recht is<sup>1396</sup>.

---

<sup>1391</sup> Rb. Dendermonde 7 september 2007, *T. App.* 2008, 51.

<sup>1392</sup> L. VOET en A. KEIRSE, "Hoe de koop van een woning te reguleren: zeker weten?!", *TPR* 2011-2, p. 212, nr. 50.

<sup>1393</sup> Artikel 5.2.5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>1394</sup> F. HAENTJENS, "Informatieverplichtingen in het Bodemdecreet 2006 en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: duiding bij enkele recente arresten van het Hof van Cassatie", *RW* 2012-13, p. 208, nr. 19.

<sup>1395</sup> voor het eerst: Cass. 9 december 1948, *Pas.* 1948, I, 699, *RCJB* 1954, 252; zie recent o.a.: Cass. 19 maart 2007, *Pas.* 2007, afl. 3, 555, *Rev.trim.dr.fam.* 2007, 1256, *Rev.trim.dr.fam.* 2008, 1307, *RW* 2007-08, 533, noot J. DU MONGH en C. DECLERCK, *T.Not.* 2009, 47; Cass. 10 maart 1994, *Arr.Cass.* 1994, 236, *Bank Fin.* 1994, 258, noot A. BRUYNEEL, *Bull.* 1994, 237, *JT* 1994, 419, *Pas.* 1994, I, 237, *R. Cass.* 1994, 278, noot T. DENYS en D. MEULEMANS, D., *RW* 1994-95, 431, *TBH* 1995, 15, noot F. GLANSDORFF, *TRV* 1995, 176, noot H. LAGA; T. MALFAIT, "Nietige koopverkoopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest", *NJW* 2009, p. 390-391, nr. 15; J. DE CONINCK, "Toetsing van de geoorloofdheid van een overeenkomst: de openbare orde herbekeken", *TBBR* 2004, p. 302, nr. 4.

<sup>1396</sup> L. VOET en A. KEIRSE, "Hoe de koop van een woning te reguleren: zeker weten?!", *TPR* 2011-2, p. 212, nr. 50; T. MALFAIT, "Nietige koopverkoopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest", *NJW* 2009, p. 390-391, nr. 15.



302. Algemeen wordt aangenomen dat het ruimtelijk ordeningsrecht de openbare orde raakt<sup>1397</sup>. Ook de rechtspraak is in die zin gevestigd<sup>1398</sup>.

De stelling<sup>1399</sup> dat de wetgeving inzake ruimtelijke ordening in zijn algemeenheid van openbare orde is, is voor het merendeel van de bepalingen juist. Toch wordt er in de rechtsleer<sup>1400</sup> terecht op gewezen dat er bepalingen zijn die slechts de rechten van bepaalde personen beschermen en dus van dwingend recht zijn. Zo zijn er diverse, en meer overtuigende argumenten, om te stellen dat (het merendeel van<sup>1401</sup>) de informatieverplichtingen (slechts) van dwingend recht zijn en dat de schending ervan gesanctioneerd wordt met een relatieve nietigheid. *Allereerst* beogen de informatieverplichtingen ertoe de rechten van de koper, huurder... te beschermen. De informatieverplichtingen strekken er immers toe de overnemer te informeren omtrent de stedenbouwkundige status van het onroerend goed. Het gaat dus om de bescherming van privé belangen en niet van het algemeen belang<sup>1402</sup>. *Daarnaast* kunnen enkel de «koper of de huurder» de nietigheid vorderen<sup>1403</sup>. Dit volgt uit artikel 6.3.1, lid 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening krachtens hetwelk de rechtbank de titel van eigendomsverkrijging of huur kan vernietigen “*op vordering van de kopers of de huurders*”. Tot slot is uitdrukkelijk bepaald dat de koper of huurder «afstand» kan doen van

---

<sup>1397</sup> zie bv. B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaams Gewest*, in *Collectie publiek recht*, Brugge, Van Den Broele, 2004, p. 6, nr. 6; P. VANSANT, “De herstelmaatregelen” in P. VANSANT, V. TOLLENAERE, I. LEENDERS, J. VERKEST, F. VAN ACKER, A. DESMET, J. VAN DE BERGHE en P. VAN ASSCHE, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 693; F. HAENTJENS, “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, p. 416, nr. 2; N. VAN DE SYPE, “Over de nietigheid van de overeenkomst met een ongeoorloofd voorwerp”, (noot onder Rb. Leuven 11 juni 2008), *RABG* 2009, p. 1375, nr. 2; zie ook M. DE SWAEF, concl. bij Cass. 2 april 1998, *Arr. Cass.* 1997-98, p. 408, nr. 5; P. DUINSLAEGER, concl. bij Cass. 5 juni 2001 zoals weergegeven op [www.cass.be](http://www.cass.be), noot; J. SPREUTELS, concl. bij Cass. P.00.0855.F, 9 januari 2002, [www.cass.be](http://www.cass.be).  
<sup>1398</sup> Cass. 24 januari 1985, *Pas.* 1985, I, 606; Cass. 31 mei 1990, *Amén.* 1991, 103, *Arr. Cass.* 1989-90, 1250, *Bull.* 1990, 1112, *Pas.* 1990, I, 1112, *RW* 1990-91, 445, *Res Jur.Imm.* 1991, 137; Cass. C.01.0302.F, 19 september 2002, [www.cass.be](http://www.cass.be); vgl. Cass. C.09.0553.F, 24 februari 2011, [www.cass.be](http://www.cass.be); Antwerpen 3 december 2007, *NJW* 2009, 410, noot T. MALFAIT; Brussel 2005/AR/2403, 30 juni 2009, [www.cass.be](http://www.cass.be); Gent 27 mei 2011, *TGR* 2012, 24, Gent 26 november 2004, *RABG* 2007, 627, noot C. VAN CAEKENBERG en B. DE WINTER; Gent 2008/AR/1539, 29 mei 2009, [www.cass.be](http://www.cass.be); Rb. Antwerpen 30 juni 2006, *P&B* 2007, 121, noot S. UHLIG; Rb. Dendermonde 7 september 2007, *T. App.* 2008, 51; Rb. Leuven 11 juni 2008, *RABG* 2009, 1369, noot N. VAN DE SYPE (impliciet); Vred. Elsene 22 april 1998, *Act. jur. baux* 1999, 108.

<sup>1399</sup> Zie hierover uitvoerig: Deel II van dit doctoraatsonderzoek (randnr. 523 e.v.).

<sup>1400</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 65, nr. 82; G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2011, p. 134-135, nr. 173.

<sup>1401</sup> Zoals verder wordt uiteengezet (zie randnr. 477), moet aangestipt worden dat de informatieverplichtingen niet *enkel* de verkrijger van een onroerend goed willen informeren; de informatieverplichtingen - die door de instrumenterende ambtenaar moeten nageleefd worden n.a.v. overdrachten - beogen ook de stedenbouwkundige inspecteur te informeren van een overdracht, nl. d.m.v. de afzonderlijke akte.

<sup>1402</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 65, nr. 82; G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2011, p. 135, nr. 173. Vgl. T. MALFAIT, “Nietige koopverkoopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest”, *NJW* 2009, p. 391, nr. 15.

<sup>1403</sup> (I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 844, nr. 8; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalsing en het recht van voorkoop”, *T.Not.* 2000, 372; S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatievervalsing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 57. Vgl. T. MALFAIT, “Nietige koopverkoopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest”, *NJW* 2009, p. 391, nr. 15.

de nietigheidsvordering<sup>1404</sup>. Dit volgt uit artikel 6.3.1, lid 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening op grond waarvan de vordering tot nietigverklaring niet meer kan ingeroepen worden “indien de inbreuk op de informatieplicht met betrekking tot de publiciteit en de onderhandse overeenkomst is rechtgezet bij de authentieke akteverlening en de informatiegerechtigde in deze akte heeft verzaakt aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht”. De gegevens dat (1) de informatieverplichtingen de overnemer beschermen en informeren, (2) enkel de koper of huurder de nietigheid kunnen inroepen en (3) de koper of de huurder afstand kunnen doen van de nietigheidssanctie, bevestigen de stelling dat de informatieverplichtingen van dwingend recht zijn en de schending ervan gesanctioneerd wordt met de relatieve nietigheid<sup>1405</sup>.

**303.** In de marge kan tot slot opgemerkt worden dat het door de meerderheid verdedigde standpunt, zoals bevestigd door het Hof van Cassatie, ook aansluit bij standpunten die op dit punt verdedigd worden m.b.t. de informatieverplichtingen die voortvloeien uit het Bodemrecht<sup>1406</sup>.

Net zoals het (oude) Bodemsaneringsdecreet 1995<sup>1407</sup> legt het Bodemdecreet 2006<sup>1408</sup> bij elke overeenkomst betreffende de overdracht van gronden «drie verplichtingen» op<sup>1409</sup>. Allereerst moet de overdrager voor het sluiten van een overeenkomst betreffende de overdracht van gronden bij de OVAM een bodemattest aanvragen en de inhoud ervan vooraf meedelen aan de verwerver; *vervolgens* moet de onderhandse akte waarin de overdracht van gronden werd vastgelegd de inhoud van het bodemattest bevatten; *tot slot* dient de instrumenterende ambtenaar, in alle akten betreffende de overdracht van gronden, de verklaring van de overdrager of desgevallend de gemandateerde op te nemen dat de verwerver voor het sluiten van de overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest; de instrumenterende ambtenaar moet eveneens de inhoud van het bodemattest in de akte opnemen.

Indien de overdracht plaatsvond in strijd met de bepalingen van de overdrachtsregeling voor alle gronden<sup>1410</sup>, kan (enkel) de verwerver – en niet (meer) de OVAM zoals onder de toepassing van het Bodemsaneringsdecreet 1995<sup>1411</sup> – de «nietigheid» van de overdracht vorderen<sup>1412</sup>. De nietigheid

---

<sup>1404</sup> artikel 6.3.1, lid 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; zie ook: P. DE SMEDT en E. DE WITTE, “Administratiefrechtelijke aspecten in het Vlaams Gewest”, in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 132, nr. 310. Vgl. T. MALFAIT, “Nietige koopverkoopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest”, *NJW* 2009, p. 391, nr. 15.

<sup>1405</sup> F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in het Bodemdecreet 2006 en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: duiding bij enkele recente arresten van het Hof van Cassatie”, *RW* 2012-13, p. 209, nr. 19.

<sup>1406</sup> Zie daarover: F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in het Bodemdecreet 2006 en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: duiding bij enkele recente arresten van het Hof van Cassatie”, *RW* 2012-13, p. 203-204, nrs. 4-8.

<sup>1407</sup> Decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering, *BS* 29 april 1995, verkort weergegeven als «Bodemsaneringsdecreet 1995»; artikel 36, §§1-3.

<sup>1408</sup> artikel 101.

<sup>1409</sup> vgl. G. VAN HOORICK, *Handboek notarieel bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 414, nr. 613.

<sup>1410</sup> De overdrachtsregeling vindt men terug in Titel III, Hoofdstuk VIII, Afdeling I Bodemdecreet 2006.

<sup>1411</sup> artikel 36, §4; zie hierover: T. MALFAIT, “Nietige koopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest”, *NJW* 2009, p. 389, nr. 9.



kan echter niet meer ingeroepen worden als cumulatief is voldaan aan de volgende voorwaarden: (1) de verwerver is in het bezit gesteld van het meest recent afgeleverde bodemattest (of van een bodemattest waarvan de inhoud identiek is aan de inhoud van het meest recent afgeleverde bodemattest) en (2) de verwerver laat zijn afstand van de nietigheidsvordering uitdrukkelijk in een authentieke akte vaststellen<sup>1413</sup>.

In de rechtsleer<sup>1414</sup> en de rechtspraak<sup>1415</sup> werd unaniem aangenomen dat deze informatieverplichtingen van «dwingend recht» waren zodat de hieraan verbonden nietigheid «relatief» was van aard. De informatieverplichtingen hebben immers tot doel de verkrijger van gronden over een mogelijke bodemverontreiniging te informeren en hem aldus te beschermen tegen het onbewust aankopen van verontreinigde gronden en de potentiële financiële last verbonden aan de saneringsplicht<sup>1416</sup>. Het Hof van Cassatie sluit zich hierbij in het arrest van 25 maart 2011<sup>1417</sup> terecht aan: «*De niet-naleving van deze verplichtingen kan op vordering van de verwerver of van OVAM worden gesanctioneerd door een nietigverklaring van de overdracht. Het betreft een betrekkelijke en derhalve voor bevestiging vatbare nietigheid*».

---

<sup>1412</sup> artikel 116, §1, lid 1 Bodemdecreet 2006.

<sup>1413</sup> artikel 116, §1, lid 2 Bodemdecreet 2006; G. VAN HOORICK, “Notarieel administratief recht: bodemsanering”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 14*, Brugge, Die Keure, 2009, p. 45-46, nr. 35; S. VERBIST, “Het Bodemdecreet en de overdracht van onroerende goederen”, in Centrum voor beroepsvervolmaking in de rechten (ed.), *CBR Jaarboek 2007-2008*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2008, p. 400, nr. 53; C. DE WULF, “Het nieuwe bodemdecreet”, *Tijdschrift voor notarissen* 2008 (bijzonder nummer), p. 56, nr. 117; T. MALFAIT, “Nietige koopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest”, *NJW* 2009, p. 391, nr. 16.

<sup>1414</sup> L. VOET en A. KEIRSE, “Hoe de koop van een woning te reguleren: zeker weten?!” , *TPR* 2011-2, p. 210, nr. 47; L. VOET, J. DEL CORRAL, “Nietigheid als sanctie wegens miskenning van de informatieplicht van artikel 101 Bodemdecreet: te pas en te onpas”, (noot onder Cass. 24 juni 2010), *RW* 2010-11, p. 1523, nr. 7; I. SAMOY en D. LEROY, “De sanctionering van de laattijdige mededeling van een blanco bodemattest bij de verkoop van een onroerend goed: niet het Hof van Cassatie in zijn arrest van 24 juni 2010 maar de Vlaamse decreetgever moet “saneren”!”, in D. D’HOOGHE, K. DEKETELAERE en A.M. DRAYE (eds.), *Liber amicorum Marc Boes*, Brugge, Die Keure, 2011, 165; C. DE WULF, “Het bodemsaneringsdecreet en de notariële praktijk”, *T.Not.* 1996, p. 394-395, nr. 112; A. VAN OEVELEN, “De weerslag van het Vlaamse Bodemsaneringsdecreet op de overeenkomsten tot toekenning van een eigendoms- of gebruiksrecht op al dan niet bebouwde gronden”, in X, *Het decreet betreffende de bodemsanering, Milieurechtstandpunten*, Brugge, Die Keure, 1995 p. 173-174, nr. 17; T. MALFAIT, “Nietige koopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest”, *NJW* 2009, p. 391, nr. 15; P. DE SMEDT, “De sanctie van de ontijdige mededeling van een bodemattest bij de overdracht van grond” (noot onder Brussel 27 mei 1998), *AJT* 1998-99, p. 1048, nr. 5; R. SLABBINCK, “Gevolgen van de laattijdige mededeling van een bodemattest bij de overdracht van grond. De laattijdige mededeling van een *blanco* bodemattest toch “sanctioneerbaar””, (noot onder Gent 20 oktober 2004, *RABG* 2006, 51).

<sup>1415</sup> Gent 20 oktober 2004, *TGR-TWVR* 2007, 154, *RABG* 2006, noot R. SLABBINCK; Antwerpen 3 december 2007, *NJW* 2009, 410, noot (impliciet); Rb. Gent 6 februari 2001, *TOGOR* 2001, 167, noot A. VAN BRABANT; Rb. Hasselt 5 juni 2000, *TMR* 2001, 58, Rb. Hasselt 25 februari 2002, *NJW* 2002, 213

<sup>1416</sup> J. DEL CORRAL, “Nietigheid als sanctie wegens miskenning van de informatieplicht van artikel 101 Bodemdecreet: te pas en te onpas”, (noot onder Cass. 24 juni 2010), *RW* 2010-11, p. 1523, nr. 7; I. SAMOY en D. LEROY, “De sanctionering van de laattijdige mededeling van een blanco bodemattest bij de verkoop van een onroerend goed: niet het Hof van Cassatie in zijn arrest van 24 juni 2010 maar de Vlaamse decreetgever moet “saneren”!”, in D. D’HOOGHE, K. DEKETELAERE en A.M. DRAYE (eds.), *Liber amicorum Marc Boes*, Brugge, Die Keure, 2011, 165.

<sup>1417</sup> Cass. 25 maart 2011, C.09.0639.N, *Pas.* 2011, 891, *TMR* 2011, 413, noot, *TROS-Nieuwsbrief* 2011, 8, [www.cass.be](http://www.cass.be).

Het arrest van 25 maart 2011 sluit daarmee overigens volledig aan bij het arrest van 24 juni 2010<sup>1418</sup>, waarin het Hof van Cassatie oordeelde dat de verplichting, voorafgaand aan de overdracht een bodemattest aan te vragen bij de OVAM, mee te delen aan de verwerver en de inhoud ervan op te nemen in de onderhandse overeenkomst, de bedoeling heeft de «*verwerver*» te beschermen: *enerzijds* beoogt de regeling de *verwerver* te beschermen tegen het onbewust aankopen van vervuilde grond; *anderzijds* beogen de precontractuele informatieverplichtingen de *verwerver* te vrijwaren tegen iedere schade ingevolge een laattijdige mededeling<sup>1419</sup>.

## F. Verzaking

### a. Twistpunt

**304.** De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>1420</sup> voorziet uitdrukkelijk in de mogelijkheid tot verzaking. De vordering tot nietigverklaring kan niet meer worden ingeroepen indien de inbreuk op de informatieplicht met betrekking tot publiciteit en onderhandse overeenkomst is rechtgezet bij de authentieke akteverlening tot de publiciteit en de informatiegerechtigde in deze akte verzaakt aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht<sup>1421</sup>. Het betreft m.a.w. een relatieve nietigheid<sup>1422</sup>. Deze mogelijkheid tot verzaking werd blijkens de parlementaire

---

<sup>1418</sup> Cass. 24 juni 2010, *RW* 2010-2011, 1520, noot J. DEL CORRAL, *Not.Fisc.M.* 2011, 51, noot A. LEMMERLING, *Pas.* 2010, 2017, *RABG* 2010, 1130, noot T. MALFAIT en L. KERKSTOEL, *TBO* 2010, 168, *TMR* 2011, 20, noot F. HAENTJENS, *T.Not.* 2010, 603, *TVV* 2011, 68, noot L. DERIE en F. CHAFFART.

<sup>1419</sup> F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in het Bodemdecreet 2006 en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: duiding bij enkele recente arresten van het Hof van Cassatie”, *RW* 2012-13, p. 204, nr. 8.

<sup>1420</sup> Artikel 6.3.1, lid 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>1421</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 207, nr. 291; G. VAN HOORICK, “Bouwmisdrijven in de notariële praktijk”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 6*, Brugge, Die Keure, 2005, 111; J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Informatiebronnen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 561, nr. 801; J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 686, nr. 1017; S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatieverschaffing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 57; S. SNAET, B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverschaffing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 372; M. BOES, *Stedenbouw en ruimtelijke ordening in Vlaanderen*, in *Notarieel bestuursrecht*, Gent, Larcier, 2006, p. 134, nr. 262; M. BOES, “Notarieel recht”, in DEKETELAERE, K. (ed.), *Handboek Milieu- en energierecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 1630, nr. 26; M. DIEVOET, “De aansprakelijkheid van de notaris op grond van R.O. en milieurechtelijke verplichtingen in Vlaanderen”, in P. FLAMEY, J. GYSELS (ed.), *Het milieurecht en de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, p. 157, nr. 16; A. DEMEYER, “Verplichte vermeldingen in huurovereenkomsten van lange duur op grond van het gewijzigde Stedenbouwdecreet van 18 mei 1999”, *T. Huur* 2000, p. 145, nr. 25; P. DE SMEDT en E. DE WITTE, “Administratiefrechtelijke aspecten in het Vlaams Gewest”, in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 132, nr. 310; G. DEBERSAQUES, B. HUBEAU en P. LEFRANC, *De sanctionering van stedenbouwmisdrijven. Handhavingsmaatregelen*, Brugge, Die Keure, 2001, p. 225, nr. 384; R. VAN EESTER, “De informatieplicht op grond van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) bij het opstellen van een onderhandse verkoopovereenkomst”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *Not.Fis.M.* 2009, 189.

<sup>1422</sup> Zie hoger randnr. 297 e.v. . Zie bv. B. VAN OPSTAL, “Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, in B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 428, nr. 27; P. DE SMEDT en E. DE WITTE, “Administratiefrechtelijke aspecten in het Vlaams Gewest”, in

voorbereidingen<sup>1423</sup> ingevoerd aangezien het onbillijk zou zijn dat de vernietiging van een onderhandse overeenkomst nog zou kunnen gevorderd worden omwille van een gebrek aan informatie, indien men later bij de authentieke akte wel de juiste informatie heeft ontvangen en hiertegen geen bezwaar heeft geuit.

**305.** In de rechtsleer<sup>1424</sup> is evenwel de vraag gerezen, of een verzaking door de informatiegerechtigde die op een andere wijze tot stand komt, met inbegrip van de stilzwijgende verzaking, door deze bepaling wordt uitgesloten. Deze vraag kwam reeds aan bod in het kader van de bodemsanering<sup>1425</sup>.

Op grond van het (oud) Bodemsaneringsdecreet moet de verkoper vooraleer de koop wordt gesloten een bodemattest meedelen aan de koper én de inhoud ervan opnemen in de onderhandse akte<sup>1426</sup>. In alle akten betreffende de overdracht van gronden, neemt de instrumenterende ambtenaar de verklaring van de overdrager op dat de verwerver voor het sluiten van de overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest. De instrumenterende ambtenaar neemt tevens de inhoud van het bodemattest in de akte op<sup>1427</sup>. De verwerver van de grond of OVAM kunnen de nietigheid van de overdracht die plaatsvond in strijd met de bepalingen van artikel 36 (oud) Bodemsaneringsdecreet vorderen. De nietigheid kan evenwel niet meer worden ingeroepen indien voor het verlijden van de authentieke akte met betrekking tot de overdracht, de verwerver in het bezit is gesteld van het meest recent afgeleverde bodemattest of van een bodemattest waarvan de inhoud identiek is aan de inhoud van het meest recent afgeleverde bodemattest en hij zijn verzaking aan de nietigheidsvordering uitdrukkelijk in de authentieke akte laat vaststellen<sup>1428</sup>. Het nieuwe Bodemdecreet 2006<sup>1429</sup> bevat een gelijkaardige bepaling.

Een eerste strekking<sup>1430</sup> in de rechtsleer was van oordeel dat een stilzwijgende verzaking niet mogelijk was. Door een uitdrukkelijke afstand te eisen heeft de decreetgever, in afwijking van het gemeen recht, een stilzwijgende bevestiging willen uitsluiten. Bovendien zou het aanvaardbaar zijn

---

M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 132, nr. 310.

<sup>1423</sup> *Parl.St.* VI.Parl. 1998-1999, nr. 1332/8, 113.

<sup>1424</sup> P. DE SMEDT, E. DE WITTE, “Administratiefrechtelijke aspecten in het Vlaams Gewest”, in M. DAMBRE, B. HUBEAU, S. STIJNS (eds.), *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 132, voetnoot 326.

<sup>1425</sup> Zie hierover o.a. T. MALFAIT, “Nietige koopverkoopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest”, *NjW* 2009, p. 391, nr. 16.

<sup>1426</sup> artikel 36, §§ 1 en 2 (oud) Bodemsaneringsdecreet 1995.

<sup>1427</sup> Artikel 36, §3 (oud) bodemsaneringsdecreet 1995.

<sup>1428</sup> Artikel 36, §4 (oud) Bodemsaneringsdecreet 1995.

<sup>1429</sup> Artikel 116, §1 Bodemdecreet 2006.

<sup>1430</sup> I. LIETAER, “Het decreet van 26 mei 1998 houdende wijziging van het Bodemsaneringsdecreet”, *Waarvan Akte* 1998, 143-156; E. DE BEUCKELAER, “Bodemsanering”, *Jura Falc.* 1999-2000, 483-534; A. VAN OEVELEN, “De huur van een onroerend goed en de toepassing van het Bodemsaneringsdecreet”, in X (ed.) *Liber Amicorum Yvette Merchiens*, Brugge, Die Keure, 2001, 311; I. VAN GIEL, “Contractuele sanctiemechanismen bij de overdracht van verontreinigde gronden”, *Jura Falc.* 2004-05, nr. 4.

dat de voorwaarde tot verzaking beperkend is geformuleerd omdat de verzaking gevolgen<sup>1431</sup> zou hebben voor de OVAM.

Een tweede strekking<sup>1432</sup> daarentegen sluit de stilzwijgende verzaking niet uit. Deze strekking wijst op de beschermingsgedachte die aan de grondslag van de informatieverplichting ligt en is van oordeel dat (oud) artikel 36, §4 Bodemsaneringsdecreet 1995 niets afdoet van de rechtsgeldigheid van de stilzwijgende bevestiging. Bovendien is de verzaking die afwijkt van de formaliteiten van die bepaling toch betekenisvol daar de verwerver geen nietigheidsvordering meer kan instellen wegens een gebrek aan belang. Tot slot heeft de decreetgever het gemeen recht niet buiten werking gesteld.

Deze tweede strekking ziet haar mening bevestigd in de (meerderheids)rechtspraak<sup>1433</sup> volgens de welke de koper geen rechtmatig belang heeft om de nietigheid van een overeenkomst om zuiver formele redenen te vorderen, in het bijzonder het verzuim van de genoemde formaliteiten voorgeschreven door het Bodemdecreet 2006 (of oud Bodemsaneringsdecreet 1995), zonder dat dit verzuim hem nadeel heeft berokkend, hetgeen als rechtsmisbruik wordt gekwalificeerd<sup>1434</sup>. Deze rechtspraak is gegrond op het doel van de wet, het rechtmatig belang en de leer van het rechtsmisbruik<sup>1435</sup>. Toch moet erop gewezen worden dat recente rechtsleer<sup>1436</sup> en rechtspraak<sup>1437</sup> 1438

---

<sup>1431</sup> Door de verzaking kon immers noch de verwerver *noch de OVAM* nog de nietigheid vorderen (zie hierover: E. DE BEUCKELAER, “Bodemsanering”, *Jura Falc.* 1999-2000, 483-534).

<sup>1432</sup> H. BOCKEN, D. RYCKBOST en S. DELODDERE, “Privaatrechtelijke aspecten van het nieuwe Decreet op de bodemsanering”, in X (ed.), *Gandaius Actueel I*, Antwerpen, Kluwer, 1995, 84; D. RYCKBOST en S. DELODDERE, *Bodemsanering in Vlaanderen*, in *Recht en Praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 1997, 153; D. RYCKBOST, “Het gewijzigde decreet betreffende de bodemsanering: verduidelijking of verstrenging?”, in X. (ed.) *Gandaius Actueel IV*, Antwerpen, Kluwer, 1999, 125; P. DE SMEDT, “De sanctie van de ontijdige meedeling van een bodemattest bij de overdracht van grond”, (noot onder Brussel 27 mei 1998), *AJT* 1998-99, p. 1050, nr. 11; P. DE SMEDT en E. DE WITTE, “Federaal huurrecht en Vlaams Bodemsaneringsdecreet”, p. 979, nr. 21.

<sup>1433</sup> Brussel 27 mei 1998, *AJT* 1998-99, noot P. DE SMEDT, *T. App.* 1998, 37; Gent 20 oktober 2004, *TGR* 2007, 154; Gent 20 oktober 2004, *RABG* 2004, 45, noot R. SLABBINCK; Antwerpen 22 mei 2000, *T. App.* 2000, 40; Rb. Hasselt 5 juni 2000; *Limb. Rechtsl.* 2001, 309, *TMR* 2001, 58; Rb. Gent 6 februari 2001, *TOGOR* 2001, 167, noot A. VAN BRABANT.

<sup>1434</sup> C. DE WULF, “Het nieuwe Bodemdecreet en de notariële praktijk”, *T. Not.* 2008, Bijzonder nummer, p. 54, nr. 115.

<sup>1435</sup> C. DE WULF, “Het nieuwe Bodemdecreet en de notariële praktijk”, *T. Not.* 2008, Bijzonder nummer, p. 55, voetnoot, 258.

<sup>1436</sup> H. CASMAN, I. GERLO en B. VERMEERSCH, *De verkoopakte. Handboek voor de notariële praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2005, 143; S. STIJNS, “De opschortende voorwaarde in de onroerende koop: de notariële praktijk tegen het licht gehouden van de recente rechtspraak en rechtsleer”, *Not. Fisc. M.* 2008, 86 en de rechtsleer aangehaald in voetnoot 77; G. VAN HOORICK, “Notarieel administratief recht: bodemsanering”, in X, *Rechtskroniek voor het notariaat. Deel 14*, Brugge, Die Keure, 2009, p. 45 en 50, nrs. 35 en 44.

<sup>1437</sup> Brussel 25 november 2003, *RW* 2006-2007, 59; zie hierover P. DE SMEDT en L. LAVRYSEN (eds.) m.m.v. C. DE BEIR, T. MALFAIT en R. SLABBINCK, *Van bodemsaneringsdecreet naar bodemdecreet*, Brugge, Die Keure, 2008, p. 32, nr. 33.

<sup>1438</sup> In een arrest van 15 januari 2009 lijkt ook het Hof van Beroep te Gent evenmin specifieke en bijkomende eisen te stellen inzake rechtmatig belang en vernietigt een koopverkoopovereenkomst tot stand gekomen zonder het vereiste voorafgaande oriënterende bodemonderzoek ondanks de uitdrukkelijke overweging “*Dat er sprake zou zijn van ernstige bodemvervuiling is overigens geenszins bewezen*”(Gent (1<sup>e</sup> Kamer) 15 januari 2009, 2006/AR/2779, [www.cass.be](http://www.cass.be)); gezien het arrest handelt over het ontbreken van een «oriënterende bodemonderzoek» dient de nodige omzichtigheid aan de dag te worden gelegd en moeten voorbarige conclusies vermeden worden. In een ander arrest van het Hof van Beroep te Gent wordt daarentegen de rechtsgeldigheid van de opschortende voorwaarde aanvaard: “*Aldus oordeelde de eerste rechter terecht dat, gelet op het vaststaande feit dat alle bodemattesten werden afgeleverd op 9 mei 2006, de opschortende voorwaarde op deze*

deze rechtspraak bestrijdt en stelt dat niet vereist is dat een nadeel zou worden veroorzaakt dat specifiek uit de inhoud van het attest, ware het voorhanden geweest, kan voortvloeien ingevolge effectieve bodemverontreiniging. Het enkele gemis aan een rechtsgeldig bodemattest, waarvan de aanwezigheid een substantieel gegeven vormt met het oog op een rechtsgeldige overdracht, volstaat – volgens deze strekking – in beginsel om de nietigheid van de overdracht van de grond uit te spreken<sup>1439</sup>. De rechtsleer<sup>1440</sup> is van oordeel dat deze rechtspraak onder het nieuwe Bodemdecreet 2006 aan veld zal winnen om reden dat (1) de decreetgever geen bijkomende vereisten inzake belang heeft gesteld, (2) omwille van het uitdrukkelijk door de decreetgever als milieu-inbreuk sanctioneren van het gedrag van de overdrager en (3) omwille van pragmatische redenen<sup>1441</sup>.

306. Naar analogie met voormelde meerderheidsstrekking oordeelt de rechtsleer<sup>1442</sup> dat een stilzwijgende verzaking aan de nietigheidssanctie zoals voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>1443</sup> niet uitgesloten is.

## **b. Het arrest van het Hof van Cassatie van 25 maart 2011?**

307. Aangezien de informatieverplichtingen van dwingend recht zijn, en de hieraan verbonden nietigheidssanctie relatief van aard is, kan «afstand» gedaan worden van de nietigheidssanctie<sup>1444</sup>. Het Hof van Cassatie heeft zich in het hoger<sup>1445</sup> besproken arrest van 3 november 2011<sup>1446</sup> evenwel niet kunnen uitspreken over de vraag of deze afstand, naast de uitdrukkelijke afstand op de wijze zoals bepaald bij artikel 6.3.1, lid 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, ook stilzwijgend kan geschieden<sup>1447</sup>. Men zou evenwel een bevestigend antwoord kunnen vinden in het arrest van het Hof van Cassatie van 25 maart 2011<sup>1448</sup> dat op dit punt betrekking heeft op de nietigheidsvordering o.g.v.

---

*datum is vervuld en appellanten er dan ook toe gehouden zijn hun medewerking te verlenen aan het verlijden van de akte*” (Gent (7<sup>e</sup> Kamer) 24 april 2008, 2006/AR/2693, [www.cass.be](http://www.cass.be), overweging nr. 11).

<sup>1439</sup> Toch moet er op gewezen worden dat de verwervers in casu wel degelijk een *nadeel* hadden geleden: “*Ten overvloede kan in het voorliggende geval overigens worden vastgesteld dat, anders dan in het geciteerde attest, in het rechtsgeldige attest van effectieve verontreiniging sprake is, zij ze niet ernstig. Appellante is dus in dit opzicht hoe dan ook geschaad*”.

<sup>1440</sup> G. VAN HOORICK, “Notarieel administratief recht: bodemsanering”, in X, *Rechtskroniek voor het notariaat. Deel 14*, Brugge, Die Keure, 2009, p. 47, nr. 38.

<sup>1441</sup> Wat betreft dit pragmatisch argument stelt VAN HOORICK zich de vraag “*wat als de bodemkwaliteit niet goed is, maar ook niet slecht genoeg om tot een bodemsanering te kunnen worden verplicht*” (G. VAN HOORICK, “Notarieel administratief recht: bodemsanering”, in X, *Rechtskroniek voor het notariaat. Deel 14*, Brugge, Die Keure, 2009, p. 46, nr. 35).

<sup>1442</sup> P. DE SMEDT, E. DE WITTE, “Administratiefrechtelijke aspecten in het Vlaams Gewest”, in M. DAMBRE, B. HUBEAU, S. STIJNS (eds.), *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 132, voetnoot 326.

<sup>1443</sup> Artikel 6.3.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>1444</sup> Zie artikel 6.3.1, lid 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>1445</sup> Zie hoger randnr. 299.

<sup>1446</sup> Cass. 3 november 2011, C.11.0060.N, [www.cass.be](http://www.cass.be), RW 2012-13, 220, noot.

<sup>1447</sup> F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in het Bodemdecreet 2006 en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: duiding bij enkele recente arresten van het Hof van Cassatie”, RW 2012-13, p. 204, nr. 10.

<sup>1448</sup> Cass. 25 maart 2011, C.09.0639.N, *Pas.* 2011, 891, *TMR* 2011, 413, noot, *TROS-Nieuwsbrief* 2011, 8, [www.cass.be](http://www.cass.be), RW 2012-13, 219.

het Bodemrecht<sup>1449</sup>. Het Hof van Cassatie oordeelde hierin dat de bevestiging uitdrukkelijk of stilzwijgend kan geschieden en dat een verzaking aan de nietigheidsvordering buiten de hypothese en de vorm bepaald door voormeld artikel 36, §4, Bodemsaneringsdecreet 1995 niet uitgesloten is. Aangezien (1) de informatieverplichtingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Bodemdecreet 2006 beiden van dwingend recht zijn, (2) de niet-naleving van de informatieverplichtingen in beide gevallen wordt gesanctioneerd met een relatieve nietigheid en (3) zowel het Bodemdecreet 2006 <sup>1450</sup> als de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening <sup>1451</sup> voorzien op welke wijze en in welke vorm afstand kan gedaan worden van de nietigheidsvordering, zijn er m.i. geen redenen om aan te nemen dat het Hof van Cassatie anders zal oordelen met betrekking tot de afstand van de nietigheidsvordering o.g.v. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

### c. Kritische kanttekening

308. Elders<sup>1452</sup> heb ik reeds kanttekeningen geformuleerd bij de mogelijkheid tot stilzwijgende afstand van de nietigheidsvordering, zowel o.g.v. Bodemdecreet 2006 alsook in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: indien de Decreetgever *enerzijds* voorziet dat de niet-naleving van de informatieverplichtingen gesanctioneerd kan worden met een specifieke nietigheidsvordering en *anderzijds* de uitdrukkelijke voorwaarden bepaalt waaronder de nietigheid niet meer kan ingeroepen worden<sup>1453</sup>, heeft de Decreetgever dan niet de mogelijkheid tot stilzwijgende afstand impliciet maar zeker uitgesloten? En indien uitdrukkelijk de voorwaarden omschreven worden waaronder de nietigheid niet meer kan gevorderd worden – en waarbij de stilzwijgende afstand hierin niet voorzien is –, voegt men dan, door ook een stilzwijgende afstand te aanvaarden, niet iets toe aan de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wat er niet in staat: “*interpretatio cessat in claris*”<sup>1454</sup>?

### d. Vorm

309. De meest voorkomende «vorm» van een stilzwijgende bevestiging van een vernietigbare overeenkomst, is de vrijwillige uitvoering van die overeenkomst door de partij die de nietigverklaring ervan kan vragen<sup>1455</sup>, of doordat bijvoorbeeld de authentieke akte wordt opgemaakt en ondertekend

---

<sup>1449</sup> artikel 116, §1, lid 2; oud artikel 36, §4 Bodemsaneringsdecreet 1995.

<sup>1450</sup> artikel 116, §1, lid 2.

<sup>1451</sup> artikel 6.3.1, lid 2.

<sup>1452</sup> F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in het Bodemdecreet 2006 en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: duiding bij enkele recente arresten van het Hof van Cassatie”, *RW* 2012-13, p. 205, nr. 10, p. 210, nr. 20 en p. 210, nr. 26.

<sup>1453</sup> Artikel 6.3.1 Vlaamse codex RO.

<sup>1454</sup> Een duidelijke tekst behoeft geen verdere interpretatie (zie bv. B. ROELANDTS en H. VAN LANDEGHEM, “Staking van onderhouds- en instandhoudingswerken aan illegale gebouwen: kleine werken, grote vragen”, *TROS* 2008, 192).

<sup>1455</sup> A. VAN OEVELEN, “De weerslag van het Vlaamse Bodemsaneringsdecreet op de overeenkomsten tot toekenning van een eigendoms- of gebruiksrecht op al dan niet bebouwde gronden”, in X, *Het decreet betreffende de bodemsanering, Milieurechtstandpunten*, Brugge, Die Keure, 1995 p. 176, nr. 18.

na contractsluiting<sup>1456</sup>. Voorwaarde daarbij is wel dat de partij op dat ogenblik «kennis» heeft van de grond tot vernietiging van die overeenkomst<sup>1457</sup>. Bovendien dient zij, om geldig te zijn, aan alle voorwaarden te beantwoorden van de vereisten voor de geldige totstandkoming van rechtshandelingen in het algemeen. In het bijzonder moet zij voortvloeien uit een volwaardige, rechtsgevolgen beogende wilsuiking, die vrij is van gebreken<sup>1458</sup>.

## G. Uitoefening van de nietigheidsvordering

**310.** Artikel 6.3.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verwijst naar de artikelen 6.1.1<sup>1459</sup> t.e.m. 6.1.43 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Aldus kan de nietigverklaring gevorderd worden zowel voor de strafrechter<sup>1460</sup> als voor de burgerlijke rechter<sup>1461 1462</sup>.

**311.** Voor de «strafrechter» zal de vordering tot vernietiging zich noodzakelijk incorporeren in een burgerlijke partijstelling bij de strafvordering, ingesteld op grond van de door zijn medecontractant beweerdelijk gepleegde inbreuk in de zin van artikel 6.1.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>1463</sup>.

**312.** Zowel voor de burgerlijke rechter als voor de strafrechter is de nietigheidsvordering onderworpen aan de gemeenrechtelijke regeling<sup>1464</sup> volgens dewelke geen eis strekkende tot vernietiging of tot herroeping van rechten voortvloeiende uit akten, aan overschrijving onderworpen, door de rechter wordt ontvangen, dan na te zijn «ingeschreven» op de kant der overschrijving van de titel van verkrijging, waarvan de vernietiging of de herroeping gevorderd wordt, en, in voorkomend geval, op de kant der overschrijving van de laatste overgeschreven titel.

Tot slot wordt ook iedere uitspraak ingeschreven achter de inschrijving van de eis. Tot zolang zal de griffier weigeren een uitgifte af te leveren<sup>1465</sup>.

Evenwel is de kantmelding slechts vereist indien de akte, die de betwiste overdracht van onroerende zakelijke rechten bevat, overgeschreven is of overgeschreven kon worden<sup>1466</sup>. Een

---

<sup>1456</sup> I. VAN GIEL, “Contractuele sanctiemechanismen bij de overdracht van verontreinigde gronden”, *Jura Falc.* 2004-05, 564.

<sup>1457</sup> Zie artikel 1338, lid 2 BW.

<sup>1458</sup> Zie hierover uitvoerig: A. VAN OEVELEN, “De weerslag van het Vlaamse Bodemsaneringsdecreet op de overeenkomsten tot toekenning van een eigendoms- of gebruiksrecht op al dan niet bebouwde gronden”, in X, *Het decreet betreffende de bodemsanering, Milieurechtstandpunten*, Brugge, Die Keure, 1995 p. 175-176, nr. 18; I. VAN GIEL, “Contractuele sanctiemechanismen bij de overdracht van verontreinigde gronden”, *Jura Falc.* 2004-05, 563-564.

<sup>1459</sup> Hoger (zie randnr. 294) heb ik uiteengezet dat de verwijzing naar artikel 6.1.41 berust op een fout n.a.v. de codificatie van het DRO 1999 tot de Vlaamse codex RO.

<sup>1460</sup> Artikel 6.1.41 Vlaamse codex RO.

<sup>1461</sup> Artikel 6.1.43 Vlaamse codex RO.

<sup>1462</sup> Zie hierover uitvoerig: P. VANSANT, *De herstelmaatregel in het Vlaams decreet ruimtelijke ordening*, in *Recht en praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2006, p. 308-310, nrs. 267-269.

<sup>1463</sup> Voor een toepassing, zie Corr. Brussel 27 september 2001, *T. App.* 2004, 17 (tegen dit vonnis werd hoger beroep aangetekend).

<sup>1464</sup> Artikel 3 Hypotheekwet.

<sup>1465</sup> Artikel 3, lid 2 Hypotheekwet.



vordering die strekt tot vernietiging van een onderhandse akte is derhalve niet onderworpen aan artikel 3 Hypotheekwet<sup>1467</sup>.

## H. Gevolgen

**313.** Artikel 6.3.1, lid 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat de rechtbank de “*titel van eigendomsverkrijging of van huur*” kan vernietigen. Hierbij rijst echter de vraag of het begrip «titel» betrekking heeft op de rechtshandeling (*negotium*) zelf dan wel op het bewijsinstrument (*instrumentum*) ervan. Op het eerste gezicht lijkt de vernietiging enkel het «instrumentum» te treffen aangezien de verplichte vermeldingen<sup>1468</sup> enkel betrekking op het bewijsinstrument<sup>1469</sup>. Deze interpretatie zou tot gevolg hebben dat het *negotium* blijft bestaan en (nog) zou kunnen bewezen worden door andere (toegelaten) bewijsmiddelen. Een andere interpretatie, die de voorkeur geniet, kan daarentegen afgeleid worden uit het tweede lid van artikel 6.3.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Daaruit volgt immers dat de nietigheid de *overeenkomst* zelf treft, en niet enkel het instrumentum<sup>1470</sup>. Deze interpretatie sluit ook aan bij de doelstelling van de informatieverplichtingen, m.n. de verkrijger van een onroerend goed zo volledig mogelijk in te lichten omtrent het stedenbouwkundig statuut ervan<sup>1471</sup> alvorens hij zich definitief verbindt. Enkel het *instrumentum* nietig verklaren<sup>1472</sup> zou deze doelstelling volledig voorbij schieten. Door de nietigverklaring wordt de koper of huurder geacht nooit eigenaar of huurder te zijn geweest van het goed en wordt daarentegen

---

<sup>1466</sup> Cass. 6 september 1991, *Arr. Cass.* 1991-92, 6, *RW* 1991-92, 610 met concl. adv.-gen. DE SWAEF, *Rev. not. b.* 1993, 44, noot LEDOUX.

<sup>1467</sup> C. LEUNEN, “Art. 3-4 Hyp. W.”, in X, *Voorrechten en hypotheken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 9 p.

<sup>1468</sup> Voorgeschreven door de artikelen 5.2.1 t.e.m. 5.2.5 Vlaamse codex RO.

<sup>1469</sup> Zie daarover uitvoerig: L. VOET en A. KEIRSE, “Hoe de koop van een woning te reguleren: zeker weten?!”, *TPR* 2011-2, p. 220-221, nr. 60 met verwijzing naar Gent 25 februari 2009 (12e Kamer), inzake 2007/AR/2340, *RW* 2010-11, 746, noot F. HAENTJENS, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>1470</sup> Zie L. VOET en A. KEIRSE, “Hoe de koop van een woning te reguleren: zeker weten?!”, *TPR* 2011-2, p. 221, nr. 60 en voetnoot 78 die erop wijzen dat de verzaking in de authentieke akte aan de nietigheid van de onderhandse akte overbodig zou zijn mocht de nietigheid enkel het instrumentum zou treffen.

Voor een bespreking van het onderscheid tussen de nietigheid van het *negotium* en de nietigheid van het *instrumentum*, zie: J. ROODHOOFT, “Nietigheid”, in J. ROODHOOFT (ed.), *Bestendig handboek verbintenissenrecht*, Mechelen, Kluwer, losbl., II.4, p.108, nr. 1641.

<sup>1471</sup> Zie bv. A. DE MEYER, “Verplichte vermeldingen in huurovereenkomsten van lange duur op grond van het gewijzigde Stedenbouwdecreet van 18 mei 1999”, *T. Huur* 2000, p. 143, nr. 6 met verwijzing naar de parlementaire voorbereidingen (Gedr. St., Vlaamse Raad, stuk 1332, nr. 1, 68); F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *NjW* 2010-2011, p. 814, nr. 16; B. VAN OPSTAL, “Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, in B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 431, nr. 31.

<sup>1472</sup> Waardoor het *negotium* (de overeenkomst zelf) in beginsel blijft bestaan (J. ROODHOOFT, “Nietigheid”, in J. ROODHOOFT (ed.), *Bestendig handboek verbintenissenrecht*, Mechelen, Kluwer, losbl., II.4, p.108, nr. 1641).



de verkoper of verhuurder geacht steeds eigenaar van het goed te zijn gebleven<sup>1473</sup>. De (schaars) bekende en gepubliceerde rechtspraak<sup>1474</sup> treedt dit standpunt bij.

## G. (Geen) concrete toepassingen?

**314.** In de rechtspraak zijn de concrete toepassingen van de nietigheidssanctie zeer gering<sup>1475</sup>.

De correctionele rechtbank van Brussel vernietigde in een vonnis 27 september 2001<sup>1476</sup> een koopverkoopovereenkomst van appartement. Na de totstandkoming van koopverkoopovereenkomst was immers gebleken dat het appartementsgebouw was opgericht in strijd met het toepasselijke bijzondere plan van aanleg (BPA) en de stedenbouwkundige vergunning, m.n. door een extra verdieping te hebben opgetrokken. De bouwheren werden strafrechtelijk veroordeeld en de herstellvordering (strekking tot het uitvoering van aanpassingswerken) werd ingewilligd. Tevens vernietigde<sup>1477</sup> de rechtbank de notariële verkoopsakte en veroordeelde de verkoper tot een schadevergoeding.

In een vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Turnhout van 11 februari 2008<sup>1478</sup> werd een onderhandse akte, opgesteld door een instrumenterend ambtenaar, nietig verklaard. De overeenkomst vermeldde (1) (oud) artikel 99 Decreet ruimtelijke ordening 1999, (2) de verklaring van de koper dat alle door hem opgerichte constructies vergund werden en dat er geen stedenbouwkundige inbreuken waren vastgesteld en (3) dat op het ogenblik van ondertekening niet voldaan was aan de informatieverplichtingen. De verklaring van de koper volstond volgens de rechtbank niet, waarna zij, in toepassing van artikel 162 Decreet ruimtelijke ordening 1999, de onderhandse akte nietig verklaarde.

In een vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde dd. 7 september 2007<sup>1479</sup> werd de miskenning van de informatieverplichtingen gesanctioneerd, maar niet met de decretale nietigheidsvordering. Nadat de kandidaat-verkopers een aankoopbelofte aanvaardden en de onderhandse koopovereenkomst tussen partijen, d.m.v. tussenkomst van een vastgoedmakelaar, wordt ondertekend, blijkt dat de desbetreffende woning het voorwerp uitmaakt van een bouwmisdrijf, waarvoor de vorige eigenaar van het goed, correctioneel werd veroordeeld. De

<sup>1473</sup> M. BOES, “Verkoper, koper, kredietgever en notaris: wie krijgt de zwarte piet?”, *Not. Fisc. M.* 2007, 121.

<sup>1474</sup> Rb. Turnhout 11 februari 2008, *TMR* 2009, 279, noot F. HAENTJENS, *Not.Fisc.M.* 2009, 183, noot R. VAN EESTER. Dit vonnis werd bevestigd bij arrest van 29 juni 2009 van het Hof van Beroep te Antwerpen, 1<sup>o</sup> Kamer, inzake 2008/AR/778 (zie [www.cass.be](http://www.cass.be)).

<sup>1475</sup> B. DE TEMMERMAN, “De herstelmaatregelen en de herstellvordering in het milieu- en stedenbouwwrecht”, in A. DE NAUW, P. FLAMEY EN J. GHYSELS (eds.), *Milieustraf- en milieustrafprocesrecht. Actuele vraagstukken*, Gent, Larcier, 2005, p. 501-502, nr. 196. Vgl. F. HAENTJENS, “Kritische kanttekeningen bij de informatieverplichtingen voor de instrumenterende ambtenaar in het Decreet ruimtelijke ordening 1999”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *TMR* 2009, p. 296, nr. 50.

<sup>1476</sup> Corr. Brussel 27 september 2001, *T. App.* 2004, 17 (tegen dit vonnis werd hoger beroep aangetekend).

<sup>1477</sup> De rechtbank gebruikt (verkeerdelijk) de term «ontbinden».

<sup>1478</sup> Rb. Turnhout 11 februari 2008, *Not.Fisc.M.* 2009, 183, noot R. VAN EESTER, *TMR* 2009, 279, noot F. HAENTJENS. Dit vonnis werd bevestigd bij arrest van 29 juni 2009 van het Hof van Beroep te Antwerpen, 1<sup>o</sup> Kamer, inzake 2008/AR/778 (zie [www.cass.be](http://www.cass.be)).

<sup>1479</sup> Rb. Dendermonde 7 september 2007, *T. App.* 2008, 51.

Rechtbank stelde vast dat allerhande informatieverplichtingen<sup>1480</sup>, die de «openbare orde» zouden raken, niet nageleefd waren en dus de overeenkomst een ongeoorloofd voorwerp heeft “*bestaande in de eigendomsoverdracht van het verkochte onroerend goed met miskenning van de decretale informatieplicht*”.

**315.** De reden waarom de decretale nietigheidssanctie quasi geen toepassing vindt in de rechtspraak, ligt voornamelijk in de (hoger uiteengezette) onzekerheden die de toepassing van de decretale nietigheidssanctie met zich meebrengen. Bovendien brengt een nietigverklaring heel wat ongemakken met zich mee voor de koper, niet in het minst het risico op insolvabiliteit van de verkoper<sup>1481</sup>.

---

<sup>1480</sup> M.n. (1) de vermelding dat er voor het verkochte onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt ontbreekt, (2) de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister wordt niet overgenomen en (3) in de akte is ook geen sprake van artikel 99 Decreet ruimtelijke ordening 1999 (zie art. 141 DRO 1999).

<sup>1481</sup> Zie B. DE TEMMERMAN, “De herstelmaatregelen en de herstellvordering in het milieu- en stedenbouwwrecht”, in A. DE NAUW, P. FLAMEY EN J. GHYSELS (eds.), *Milieu- en milieustrafprocesrecht. Actuele vraagstukken*, Gent, Larcier, 2005, p. 501-502, nr. 196. Vgl. F. HAENTJENS, “Kritische kanttekeningen bij de informatieverplichtingen voor de instrumenterende ambtenaar in het Decreet ruimtelijke ordening 1999”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *TMR* 2009, p. 296, nr. 50.

## Hoofdstuk XI. Onderzoeksresultaten

### **1. Eerste onderzoeksvraag: Vormen de informatieverplichtingen een geldigheidsvoorwaarde voor de totstandkoming van (sommige) overeenkomsten?**

316. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening legt in zijn artikelen 5.2.1 t.e.m. 5.2.6 specifieke informatieverplichtingen op: welbepaalde vermeldingen moeten opgenomen worden in publiciteit, onderhandse overeenkomsten en authentieke akten; en welbepaalde documenten moeten overhandigd worden aan een contractspartij<sup>1482</sup>. Het niet-naleven van deze informatieverplichtingen kan vervolgens – in bepaalde omstandigheden – gesanctioneerd worden met de nietigheid van de overeenkomst<sup>1483</sup>. De vraag die hierbij naadloos aansluit is of de door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening op straffe van nietigheid voorgeschreven informatieverplichtingen een bijkomende geldigheidsvoorwaarde vormen. Met de vraag of de informatieverplichtingen een geldigheidsvoorwaarde vormen voor de totstandkoming van overeenkomsten, gaat de vraag gepaard of in dergelijke overeenkomst, rechtsgeldig een opschortende voorwaarde m.b.t. de informatieverplichtingen kan opgenomen worden. Dit wordt hierna onderzocht.

#### **A. Oorspronkelijke standpunt in de rechtsleer**

##### **a. Geen geldigheidsvoorwaarde**

317. Algemeen werd in de rechtsleer<sup>1484</sup> aangenomen dat het nakomen van de informatieverplichtingen, in tegenstelling tot hetgeen de parlementaire voorbereidingen<sup>1485</sup> doen uitschijnen, «geen geldigheidsvereiste» voor de overeenkomst was. Daartoe werden in de rechtsleer

---

<sup>1482</sup> Vgl. L. VOET en A. KEIRSE, “Hoe de koop van een woning te reguleren: zeker weten?!”, *TPR* 2011-2, p. 218, nr. 59.

<sup>1483</sup> Artikel 6.3.1, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>1484</sup> J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Informatiebronnen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 561, nr. 801; S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatievervalsing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 57; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalsing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 372; R. VAN EESTER, “De informatieplicht op grond van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) bij het opstellen van een onderhandse verkoopovereenkomst”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *Not. Fisc. M.* 2009, 191; G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 207, nr. 291; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening”, *supra* noot 7, p. 134-135, nr. 122; *contra*: E. VAN TRICHT, “Toevoeging is niet gelijk aan aanhechting!”, *Registratierechten* 2006-2007, 3/7.

<sup>1485</sup> *Parl.St.* VI.Parl. 1998-1999, nr. 1332/8, 103: “bij het sluiten van de verkoopovereenkomst (komt) de verkoop tot stand op het ogenblik van het compromis, terwijl de wettelijk verplichte akte, die daarop volgt, enkel de tegenstelbaarheid tegenover derden schept. Volgens hem wordt in dit artikel een essentiële voorwaarde aan de totstandkoming van de verkoop toegevoegd, waardoor – bij ontstentenis van de vermelding van de vergunning en de bestemming – de verkoop niet rechtsgeldig gesloten is”.

verscheidene redenen aangehaald. Allereerst zou dit uitdrukkelijk in het decreet moeten worden vermeld<sup>1486</sup>. Daarenboven werd verwezen naar de verzakingsbepaling<sup>1487</sup> volgens de welke de vordering tot nietigheid niet meer kon worden ingeroepen, indien de inbreuk op de informatieplicht met betrekking tot de publiciteit en de onderhandse overeenkomst werd rechtgezet bij de authentieke akteverlening en de informatiegerechtigde in deze akte heeft verzaakt aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht<sup>1488</sup>. Tot slot werd het bedingen van een opschortende voorwaarde vooropgesteld in de parlementaire voorbereidingen<sup>1489</sup> die verduidelijkten dat het sluiten van een onderhandse overeenkomst niet mocht uitgesteld worden tot de gegevens uit het plannen- en vergunningenregister voorhanden waren<sup>1490</sup>. Het volstond aldus dat de gegevens aanwezig waren op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte<sup>1491</sup>.

## **b. Rechtsgeldigheid opschortende voorwaarde**

318. Nu aangenomen werd dat de informatieverplichtingen geen geldigheidsvoorwaarde vormden, werd in de rechtsleer<sup>1492</sup> vervolgens de stelling verdedigd dat een onderhandse akte houdende overdracht van een onroerend goed kon worden aangegaan onder een opschortende voorwaarde van het nakomen van de informatieverplichtingen. Het bedingen van een opschortende voorwaarde vond bovendien steun in de parlementaire voorbereidingen<sup>1493</sup> en respecteerde de bedoeling van de decreetgever<sup>1494</sup>. De decreetgever verduidelijkte immers dat het sluiten van een onderhandse overeenkomst niet mocht uitgesteld worden tot de gegevens uit het plannen- en vergunningenregister

---

<sup>1486</sup> S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatieververschaffing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 57; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieververschaffing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 372.

<sup>1487</sup> Artikel 6.3.1, lid 2 Vlaamse codex RO (oud artikel 162, lid 2 DRO 1999).

<sup>1488</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, *supra* noot 7, p. 207, nr. 291; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening”, *supra* noot 7, p. 134-135, nr. 122.

<sup>1489</sup> *Parl.St.*, VI.Parl. 1998-99, 1332/6, 27.

<sup>1490</sup> S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieververschaffing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 346.

<sup>1491</sup> *Parl.St.*, VI.Parl. 1998-99, 1332/6, 27.

<sup>1492</sup> D. MICHIELS, “De praktische gevolgen voor de notarissenpraktijk van de nieuwe, geldende stedenbouwreglementering in Vlaanderen” in P. FLAMEY en J. GYSELS (eds.), *Milieurecht in de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, p. 17-18, nrs. 13-14; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieververschaffing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 346; S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatieververschaffing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 48; R. VAN EESTER, “De informatieplicht op grond van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) bij het opstellen van een onderhandse verkoopovereenkomst”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *Not. Fisc. M.* 2009, 189; G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, p. 199, nr. 280.

<sup>1493</sup> *Parl.St.*, VI.Parl. 1998-99, 1332/6, 27. Vgl. R. VAN EESTER, “De informatieplicht op grond van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) bij het opstellen van een onderhandse verkoopovereenkomst”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *Not. Fisc. M.* 2009, 189.

<sup>1494</sup> R. VAN EESTER, “De informatieplicht op grond van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) bij het opstellen van een onderhandse verkoopovereenkomst”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *Not. Fisc. M.* 2009, 189.

voorhanden waren<sup>1495</sup>. Het zou aldus volstaan dat de gegevens aanwezig zijn op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte<sup>1496</sup>.

In de rechtsleer<sup>1497</sup> werd daarbij wel benadrukt dat de nodige aandacht diende te worden besteed aan de formulering van de opschortende voorwaarde. Aldus werd het afgeraden te bepalen dat de overeenkomst tot stand komt onder de opschortende voorwaarde dat de inlichtingenbrief van de gemeente<sup>1498</sup> “geen informatie bevat die de overdracht daadwerkelijk negatief kan beïnvloeden”<sup>1499 1500</sup> doch veeleer naargelang het betrokken geval duidelijk te specificeren. Aldus kon de overeenkomst afhankelijk gesteld worden van volgende opschortende voorwaarde<sup>1501</sup> dat (1) de verkoper aantoonde dat een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd, (2) de hypothecaire opzoeken bevestigden dat er geen dagvaarding of vonnis werd uitgebracht of uitgesproken en (3) een stedenbouwkundig uittreksel werd afgeleverd waaruit bleek dat de stedenbouwkundige bestemming beantwoordde aan de overeengekomen criteria. Het kwam hierbij aangewezen voor, en tevens in het belang van koper en verkoper, een duidelijk afgebakende en redelijke termijn te koppelen aan de voorwaarde. Verder verdiende het aanbeveling duidelijk te bepalen aan de hand van welke stukken en/of informatie diende nagegaan te worden of de voorwaarde was vervuld, bv. a.d.h.v. het stedenbouwkundige uittreksel.

## B. Kritische bedenkingen

### a. Toch een geldigheidsvereiste?

---

<sup>1495</sup> S. SNAET, B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverschaffing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 346.

<sup>1496</sup> *Parl.St.*, VI.Parl. 1998-99, 1332/6, 27.

<sup>1497</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, supra noot 7, p. 199, nr. 280. Zie ook R. VAN EESTER, “De informatieplicht op grond van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) bij het opstellen van een onderhandse verkoopovereenkomst”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *Not. Fisc. M.* 2009, 189.

<sup>1498</sup> Bedoeld wordt het “*Modelformulier inzake vastgoedinformatie*” dat tot stand is gekomen naar aanleiding van een gentlemen’s agreement tussen de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) en de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (KFBN) en heeft als doel de uitwisseling van informatie over vastgoed gestructureerd, eenvoudig en snel te laten verlopen (zie hierover C. PLUGERS, “Informatie-uitwisselingen tussen gemeenten en notarissen op basis van het modelfomulier vastgoedinformatie: wat is het waard?”, *Bb.&B* 2005, 41 e.v.). Zie ook hoger randnr. 76 e.v..

<sup>1499</sup> Zie D. MICHIELS, “De praktische gevolgen voor de notarissenpraktijk van de nieuwe, geldende stedenbouwreglementering in Vlaanderen” in P. FLAMEY en J. GYSELS (eds.), *Milieurecht in de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, p. 17, nr. 13.

<sup>1500</sup> Toch dient hierbij opgemerkt dat de opschortende voorwaarde, zoals geformuleerd door MICHIELS, uitdrukkelijk bepaalt (1) wat dient te worden verstaan onder ‘daadwerkelijk negatief beïnvloeden’, (2) dat zulks enkel in het belang is van de koper, die er zich als enige op kan beroepen, (3) dat de voorwaarde restrictief dient geïnterpreteerd te worden en (4) dat de voorwaarde niet van toepassing is indien de koper reeds daadwerkelijk beschikte over de informatie. Op die wijze poogt MICHIELS misbruiken te voorkomen, minstens rechterlijke toetsing mogelijk te maken (D. MICHIELS, “De praktische gevolgen voor de notarissenpraktijk van de nieuwe, geldende stedenbouwreglementering in Vlaanderen” in FLAMEY, P. en GYSELS, J. (eds.), *Milieurecht in de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, p. 17, nrs. 13-14).

<sup>1501</sup> Zie S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverschaffing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 346; S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatieverschaffing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 48.

319. Hoewel, zoals hiervoor reeds uiteengezet, de parlementaire voorbereidingen<sup>1502</sup> bij de totstandkoming van het Decreet ruimtelijke ordening 1999 lieten uitschijnen dat het nakomen van de informatieverplichtingen een «geldigheidsvereiste» voor de overeenkomst uitmaken, werd deze stelling in de rechtsleer<sup>1503</sup> aanvankelijk unaniem verworpen<sup>1504</sup>. In het licht van de ontwikkelingen in rechtspraak<sup>1505</sup> en rechtsleer<sup>1506</sup> m.b.t. het «bodemrecht» - ontwikkelingen die zich overigens nadien onverkort hebben voortgezet<sup>1507</sup> - heb ik elders<sup>1508</sup> reeds onderzocht of de hiervoor uiteengezette standpunten nog onverkort blijven gelden. Ook andere rechtsleer<sup>1509</sup> heeft aan deze vraag reeds uitgebreid aandacht besteed.

## a.1 Ontwikkelingen in het bodemrecht

### a.1.1 Inleiding

320. Op grond van (oud) artikel 36 van het Decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering<sup>1510</sup> golden een aantal verplichtingen bij (overeenkomsten houdende) de overdracht

<sup>1502</sup> *Parl.St.* VI.Parl. 1998-1999, nr. 1332/8, 103: “bij het sluiten van de verkoopovereenkomst (komt) de verkoop tot stand op het ogenblik van het compromis, terwijl de wettelijk verplichte akte, die daarop volgt, enkel de tegenstelbaarheid tegenover derden schept. Volgens hem wordt in dit artikel een essentiële voorwaarde aan de totstandkoming van de verkoop toegevoegd, waardoor – bij ontstentenis van de vermelding van de vergunning en de bestemming – de verkoop niet rechtsgeldig gesloten is”.

<sup>1503</sup> J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Informatiebronnen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 561, nr. 801; S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatievervalsing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 57; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalsing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 372; R. VAN EESTER, “De informatievervalsing op grond van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) bij het opstellen van een onderhandse verkoopovereenkomst”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *Not. Fisc. M.* 2009, 191; G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 207, nr. 291; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening”, *supra* noot 7, p. 134-135, nr. 122; *contra*: E. VAN TRICHT, “Toevoeging is niet gelijk aan aanhechting!”, *Registratierechten* 2006-2007, 3/7.

<sup>1504</sup> Zie daarover hoger randnr. 317.

<sup>1505</sup> Brussel 25 november 2003, *RW* 2006-2007, 59; zie ook Gent (1<sup>e</sup> Kamer) 15 januari 2009, 2006/AR/2779, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>1506</sup> S. STIJNS, “De opschortende voorwaarde in de onroerende koop: de notariële praktijk tegen het licht gehouden van de recente rechtspraak en rechtsleer”, *Not. Fisc. M.* 2008, 86-87; H. CASMAN, I. GERLO en B. VERMEERSCH, *De verkoopakte. Handboek voor de notariële praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2005, 143; G. VAN HOORICK, “Notarieel administratief recht: bodemsanering”, in X, *Rechtskroniek voor het notariaat. Deel 14*, Brugge, Die Keure, 2009, p. 47, nr. 38.

<sup>1507</sup> Inzonder dient daarbij te worden verwezen naar het arrest van het Hof van Cassatie van 24 juni 2010 (Cass. 24 juni 2010, *RW* 2010-2011, 1520; noot J. DEL CORRAL, *Not.Fisc.M.* 2011, 51, noot A. LEMMERLING, *Pas.* 2010, 2017, *RABG* 2010, 1130, noot T. MALFAIT en L. KERKSTOEL, *TBO* 2010, 168, *TMR* 2011, 20, noot F. HAENTJENS, *T.Not.* 2010, 603, *TVV* 2011, 68, noot L. DERIE en F. CHAFFART). Zie daarover verder randnr. 328 e.v..

<sup>1508</sup> F. HAENTJENS, “Kritische kanttekeningen bij de informatievervalsing voor de instrumenterende ambtenaar in het Decreet ruimtelijke ordening 1999”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *TMR* 2009, p. 290-292, nrs. 40-43. Zie ook F. HAENTJENS, “Overdracht van gronden zonder voorafgaandelijk bodemattest: nietig zonder rechtsmisbruik? En hoe moet het nu verder met de koopverkoop onder opschortende voorwaarde?”, (noot onder Cass. 24 juni 2010), *TMR* 2011, 23-28.

<sup>1509</sup> Zie L. VOET en A. KEIRSE, “Hoe de koop van een woning te reguleren: zeker weten?!”, *TPR* 2011-2, p. 218-225, nrs. 59-63.

<sup>1510</sup> *B.S.* 29 april 1995, verkort weergegeven als «Bodemsaneringsdecreet 1995».

van (alle) gronden, dit ter bescherming van de potentiële verwerver<sup>1511</sup>. Bij elke overeenkomst betreffende de overdracht van gronden moesten meer bepaald «drie verplichtingen» in acht genomen worden<sup>1512</sup>. *Allereerst* moest de overdrager voor het sluiten van een overeenkomst betreffende de overdracht van gronden bij de OVAM een bodemattest aanvragen en de inhoud ervan vooraf meedelen aan de verwerver<sup>1513</sup>. *Vervolgens* moest de onderhandse akte waarin de overdracht van gronden werd vastgelegd, de inhoud van het bodemattest bevatten<sup>1514</sup>. *Tot slot* diende de instrumenterende ambtenaar, in alle akten betreffende de overdracht van gronden, de verklaring van de overdrager of desgevallend de gemandateerde op te nemen dat de verwerver voor het sluiten van de overeenkomst op de hoogte was gebracht van de inhoud van het bodemattest. De instrumenterende ambtenaar diende eveneens de inhoud van het bodemattest in de akte op te nemen<sup>1515</sup>. Indien de overdracht plaatsvond in strijd met de bepalingen van artikel 36 Bodemsaneringsdecreet 1995, kon de verwerver of de OVAM de nietigheid ervan vorderen. De nietigheid kon niet meer worden ingeroepen indien voor het verlijden van de authentieke akte met betrekking tot de overdracht, de verwerver in het bezit was gesteld van de inhoud van het meest recent afgeleverd bodemattest en hij zijn verzaking aan de nietigheidsvordering uitdrukkelijk in de authentieke akte liet vaststellen<sup>1516</sup>.

**321.** De informatieverplichtingen m.b.t. de overdracht van gronden zijn (grotendeels) overgenomen in de nieuwe regeling vervat in het Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming<sup>1517</sup> <sup>1518</sup>. Enkel de sanctieregeling<sup>1519</sup> werd gewijzigd. Sinds de inwerkingtreding

<sup>1511</sup> Zie hierover o.a. P. DE SMEDT, “De sanctie van de ontijdige mededeling van een bodemattest bij de overdracht van grond”, (noot onder Brussel 27 mei 1998), *A.J.T.* 1998-99, p. 1046-1048, nrs. 2-4; R. SLABBINCK, “Gevolgen van de laattijdige mededeling van een bodemattest bij de overdracht van grond. De laattijdige mededeling van een *blanco* bodemattest toch ‘sanctioneerbaar’”, (noot onder Gent 20 oktober 2004), *RABG* 2006, 51; G. VAN HOORICK, *Handboek notarieel bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 410-419, nrs. 607-621.

<sup>1512</sup> Vgl. G. VAN HOORICK, *Handboek notarieel bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 414, nr. 613.

<sup>1513</sup> Art. 36, §1 Bodemsaneringsdecreet 1995.

<sup>1514</sup> Art. 36, §2 Bodemsaneringsdecreet 1995.

<sup>1515</sup> Art. 36, §3 Bodemsaneringsdecreet 1995.

<sup>1516</sup> Art. 36, §4 Bodemsaneringsdecreet 1995.

<sup>1517</sup> B.S. 22 januari 2007, verkort weergegeven als «Bodemdecreet 2006»; zie algemeen over het Bodemdecreet 2006: C. DE BEIR, P. DE SMEDT, L. LAVRYSEN, T. MALFAIT en R. SLABBINCK, “Het nieuwe Bodemdecreet. Too much, too little”, *T.MR.* 2007, 290-323; P. DE SMEDT en L. LAVRYSEN (eds.), *Van Bodemsaneringsdecreet naar bodemdecreet. Toelichting bij het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en het bodembeheer. Met een blik over de gewestgrenzen*, Brugge, Die Keure, 2008, 173 p.; zie over de overdrachtsregeling in het bijzonder: C. DE WULF, “Het nieuwe Bodemdecreet”, *Tijdschrift voor notarissen* 2008 (bijzonder nummer), p. 45-68, nrs. 94-135; T. MALFAIT, “Nietige koopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest”, *NjW* 2009, p. 387-392, nrs. 1-18; G. VAN HOORICK, “Notarieel administratief recht: bodemsanering”, in X, *Rechtskroniek voor het notariaat*, Deel 14, Brugge, Die Keure, p. 29-53; G. VAN HOORICK, “Sectoraal milieurecht”, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN, *Het onroerend goed in de praktijk*, Kluwer, Mechelen, losbl, Deel VIbis.A.4, p. 136b; S. VERBIST, “Het Bodemdecreet en de overdracht van onroerende goederen”, in Centrum voor beroepsvervolmaking in de rechten (ed.), *CBR Jaarboek 2007-2008*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2008, 379-410.

<sup>1518</sup> Artt. 101-117.

van het Bodemdecreet 2006<sup>1520</sup> kan enkel de verwerver – en niet meer de OVAM<sup>1521</sup> – de nietigheid vorderen van de overdracht die plaatsvond in strijd met de bepalingen van de overdrachtsregeling voor alle gronden (afdeling I)<sup>1522</sup>. De nietigheid kan echter niet meer ingeroepen worden als cumulatief is voldaan aan de volgende voorwaarden: (1) de verwerver is in het bezit gesteld van het meest recent afgeleverde bodemattest (of van een bodemattest waarvan de inhoud identiek is aan de inhoud van het meest recent afgeleverde bodemattest) en (2) de verwerver laat zijn verzaking aan de nietigheidsvordering uitdrukkelijk in een authentieke akte vaststellen<sup>1523 1524</sup>.

### **a.1.2 Ontwikkelingen m.b.t. de nietigheidssanctie**

**322.** Na inwerkingtreding van het Bodemsaneringsdecreet 1995<sup>1525</sup> rees de vraag of de verwerver zich kon beroepen op de nietigheidssanctie indien het bodemattest laattijdig of niet werd meegedeeld wanneer dit gegeven geen schade berokkende aan de verwerver<sup>1526</sup> (bv. indien bleek dat de grond niet verontreinigd was).

De eerste commentatoren van het Bodemsaneringsdecreet 1995<sup>1527</sup> waren van oordeel dat de vordering tot nietigverklaring van de verwerver moest steunen op een rechtmatig belang. De door het Bodemsaneringsdecreet 1995 beschermde partij (de verwerver) kon de nietigheid slechts vorderen als deze laatste in zijn beschermde belang werd aangetast. De nietigheidsvordering die enkel werd ingesteld om zuiver formele redenen, zonder dat dit verzuim een nadeel berokkende aan de verwerver, kon niet worden gehonoreerd. De juridische grondslag van dit uitgangspunt werd gezocht in het verbod van rechtsmisbruik, artikel 17 Gerechtelijk Wetboek en het normdoel van artikel 867 Gerechtelijk Wetboek. Bovendien sloot deze visie aan bij de moderne opvatting inzake de nietigheidssanctie op grond waarvan de rechter erover moet waken dat, gezien de ingrijpende gevolgen van de nietigheid voor het rechtsverkeer en de rechtszekerheid, de nietigheidssanctie niet verder gaat dan nodig voor het beoogde doel, m.n. het beveiligen van de door de (geschonden)

---

<sup>1519</sup> Cf. art. 36, §4 Bodemsaneringsdecreet 1995.

<sup>1520</sup> 1 juni 2008 – zie art. 178 Bodemdecreet 2006 en art. 236 B. VI. Reg. 14 december 2007, *B.S.* 22 april 2008, ed. 1.

<sup>1521</sup> Zie hierover: T. MALFAIT, “Nietige koopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest”, *NjW* 2009, p. 389, nr. 9.

<sup>1522</sup> Art. 116, §1, lid 1 Bodemdecreet 2006.

<sup>1523</sup> Art. 116, §1, lid 2 Bodemdecreet 2006.

<sup>1524</sup> C. DE WULF, “Het nieuwe Bodemdecreet”, *Tijdschrift voor notarissen* 2008 (bijzonder nummer), p. 56, nr. 117; T. MALFAIT, “Nietige koopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest”, *NjW* 2009, p. 391, nr. 16; G. VAN HOORICK, “Notarieel administratief recht: bodemsanering”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 14*, Brugge, Die Keure, 2009, p. 45-46, nr. 35; S. VERBIST, “Het Bodemdecreet en de overdracht van onroerende goederen”, in Centrum voor beroepsvervolmaking in de rechten (ed.), *CBR Jaarboek 2007-2008*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2008, p. 400, nr. 53.

<sup>1525</sup> Zes maanden na publicatie in het Belgisch Staatsblad, m.n. 29 oktober 1995 – zie art. 52.

<sup>1526</sup> Zie voor een recente bespreking van de diverse standpunten: T. MALFAIT, “Nietige koopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest”, *NjW* 2009, p. 389-391, nrs. 10-15.

<sup>1527</sup> O.a. P. DE SMEDT, “De sanctie van de ontijdige mededeling van een bodemattest bij de overdracht van grond”, (noot onder Brussel 27 mei 1998), *A.J.T.* 1998-99, p. 1048-1049, nr. 7; C. DE WULF, “Het bodemsaneringsdecreet en de notariële praktijk”, *T. Not.* 1996, p. 395-397, nrs. 115-119.



rechtsnorm beschermde belangen<sup>1528</sup>. De formaliteiten van artikel 36 Bodemsaneringsdecreet 1995 strekten ertoe de verwerver te informeren omtrent een mogelijke bodemverontreiniging en over mogelijke saneringsverplichtingen, gebruiksbeperkingen of voorzorgmaatregelen<sup>1529</sup>. M.a.w., in essentie mocht de verwerver niet definitief verbonden worden alvorens hij op de hoogte was van de inhoud van het bodemattest. Indien op basis van een laattijdig overgemaakt bodemattest echter werd aangetoond dat er geen verontreiniging (bekend) was, dan leed de verwerver volgens deze strekking geen nadeel zodat aan de decretale finaliteit was voldaan: de partij wiens belang de decreetgever beoogde te vrijwaren, behoefde niet langer beschermd te worden via de nietigheidssanctie<sup>1530</sup>.

Voormelde strekking zag haar mening bevestigd door de Vlaamse decreetgever die bij Decreet van 26 mei 1998<sup>1531</sup> artikel 36 Bodemsaneringsdecreet 1995 aanvulde met een mogelijkheid tot verzaking aan de nietigheidssanctie<sup>1532 1533</sup>. Aldus werd bepaald dat de verwerver de nietigheid niet meer kon invoeren indien (1) voor het verlijden van de authentieke akte met de betrekking de overdracht, de verwerver in het bezit was gesteld van de inhoud van het meest recente afgeleverde bodemattest en (2) hij zijn verzaking aan de nietigheidsvordering uitdrukkelijk in de authentieke akte liet vaststellen<sup>1534</sup>. Daarnaast werd n.a.v. het Decreet van 26 mei 1998 de strafbaarstelling ingeval van overtreding van (oud) artikel 36 Bodemsaneringsdecreet opgeheven. De decreetgever was immers van oordeel was dat de privaatrechtelijke nietigheidssanctie volstond en dat de strafrechtelijke sanctionering achterwege kon gelaten worden<sup>1535</sup>.

**323.** De meerderheid in rechtspraak sloot zich aan bij de rechtsleer<sup>1536</sup>. Zo oordeelde het hof van beroep te Brussel op 7 september 2009: *“Gezien overeengekomen werd de authentieke akte te verlijden op 18 december 2004 staat vast dat een gunstig attest van OVAM beschikbaar zou zijn geweest op het ogenblik van*

---

<sup>1528</sup> P. DE SMEDT, “De sanctie van de onzijdige mededeling van een bodemattest bij de overdracht van grond”, (noot onder Brussel 27 mei 1998), *A.J.T.* 1998-99, p. 1049, nr. 7); vgl. W. VAN GERVEN, m.m.v. S. COVEMAERKER, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2006, 149; A. VAN OEVELEN, “De nietigheid van de overeenkomst”, in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer, IV. Commentaar verbintenissenrecht, Titel II. Contractenrecht*, Hfdst. IV, Mechelen, Kluwer, losbl., 1-32.

<sup>1529</sup> Vgl. D. RYCKBOST, “Bijsturing van het Decreet betreffende de bodemsanering”, *T.M.R.* 1998, p. 341, nr. 13.

<sup>1530</sup> P. DE SMEDT, “De sanctie van de onzijdige mededeling van een bodemattest bij de overdracht van grond”, (noot onder Brussel 27 mei 1998), p. 1049, nr. 7; C. DE WULF, “Het bodemsaneringsdecreet en de notariële praktijk”, *T. Not.* 1996, p. 383, nr. 96; vgl. C. DE WULF, “Het nieuwe Bodemdecreet”, *Tijdschrift voor notarissen* 2008 (bijzonder nummer), p. 54, nr. 112.

<sup>1531</sup> B.S. 25 juli 1998.

<sup>1532</sup> Art. 36, §4 Bodemsaneringsdecreet 1995.

<sup>1533</sup> Zie hierover: D. RYCKBOST, “Bijsturing van het Decreet betreffende de bodemsanering”, *T.M.R.* 1998, p. 341, nr. 13.

<sup>1534</sup> Art. 36, §4 Bodemsaneringsdecreet 1996.

<sup>1535</sup> T. MALFAIT, “Nietige koopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest”, *NjW* 2009, p. 390, nr. 14; D. RYCKBOST, “Bijsturing van het Decreet betreffende de bodemsanering”, *T.M.R.* 1998, p. 351, nr. 34.

<sup>1536</sup> Antwerpen 22 mei 2000, *T. App.* 2000, 40; Antwerpen 3 december 2007, *NjW* 2009, noot; Brussel 27 mei 1998, *A.J.T.* 1998-99, 1043, noot P. DE SMEDT; Gent 20 oktober 2004, *RABG* 2006, 45, noot R. SLABBINCK, *T.G.R.* 2007, 154; Rb. Brussel 19 februari 1999, *A.J.T.* 1998-99, 972; Rb. Gent 6 februari 2001, *TOGOR* 2001, 167, noot A. VAN BRABANT; Rb. Hasselt 5 juni 2000, *T.M.R.* 2001, 58; Rb. Leuven 14 juli 1999, *T. Not.* 1999, 631; Rb. Tongeren 23 oktober 2001, *T. App.* 2002, 30.

het verlijden (van de authentieke akte) en alzo de opschortende voorwaarde verwezenlijkt zou zijn geweest zodat bijgevolg de nietigheid niet meer kon ingeroepen worden zoals bepaald in artikel 36 van het (oud Bodemsaneringsdecreet 1995)”<sup>1537</sup>.

Toch was er geen eensgezindheid in de rechtspraak. Een minderheidsstrekking in de rechtspraak was immers van oordeel dat de verwerver de nietigheid van de overdracht – die plaatsvond in strijd met de bepalingen (oud) artikel 36 Bodemsaneringsdecreet 1995 – kon vorderen zonder van een ander belang te moeten doen blijken dan artikel 18 Gerechtelijk Wetboek voorschrijft. Met name was niet vereist dat een nadeel zou worden veroorzaakt dat specifiek uit de inhoud van het attest, ware het voorhanden geweest, kon voortvloeien ingevolge effectieve bodemverontreiniging. Het enkele ontbreken van een rechtsgeldig bodemattest, waarvan de aanwezigheid een substantieel gegeven vormt met het oog op een rechtsgeldige overdracht, volstond in beginsel om de nietigheid van de overdracht van de grond uit te spreken<sup>1538</sup>.

**324.** De eerste commentatoren bij het nieuwe Bodemdecreet 2006 waren verdeeld<sup>1539</sup>. Een eerste strekking was, net zoals onder het (oude) Bodemsaneringsdecreet 1995, van oordeel dat voor de toepassing van de nietigheidssanctie een specifiek nadeel vereist is<sup>1540</sup>. Een tweede strekking daarentegen sloot zich aan bij de hoger<sup>1541</sup> besproken minderheidsstrekking in de rechtspraak<sup>1542</sup>, om redenen dat (1) de Decreetgever geen bijkomende vereisten inzake belang had gesteld, (2) omwille van de (uitdrukkelijk) kwalificatie als milieu-inbreuk van de overdracht in strijd met precontractuele informatieverplichting en (3) om pragmatische redenen (wat als de bodemkwaliteit niet goed is maar ook niet slecht genoeg om tot een bodemsanering te kunnen verplicht worden?)<sup>1543</sup>.

<sup>1537</sup> Brussel 7 september 2009 (1<sup>e</sup> Kamer) 7 september 2009, 2006/AR/2305, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>1538</sup> Brussel 25 november 2003, *R.W.* 2006-07, 59; zie over dit arrest: P. DE SMEDT en L. LAVRYSEN (eds.) m.m.v. C. DE BEIR, T. MALFAIT en R. SLABBINCK, *Van bodemsaneringsdecreet naar bodemdecreet*, Brugge, Die Keure, 2008, p. 32, nr. 33; F. HAENTJENS, “Kritische kanttekeningen bij de informatieverplichtingen voor de instrumenterende ambtenaar in het Decreet ruimtelijke ordening”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *T.M.R.* 2009, p. 291, nr. 41 en voetnoot 14; G. VAN HOORICK, “Notarieel administratief recht: bodemsanering”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 14*, Brugge, Die Keure, 2009, p. 46, nr. 35;.

<sup>1539</sup> T. MALFAIT, “Nietige koopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest”, *NjW* 2009, p. 390, nr. 14.

<sup>1540</sup> In die zin: C. DE BEIR, P. DE SMEDT, L. LAVRYSEN, T. MALFAIT en R. SLABBINCK, “Het nieuwe Bodemdecreet. Too much, too little”, *T.M.R.* 2007, p. 295, voetnoot nr. 47; P. DE SMEDT en L. LAVRYSEN (eds.) m.m.v. C. DE BEIR, T. MALFAIT en R. SLABBINCK, *Van bodemsaneringsdecreet naar bodemdecreet*, Brugge, Die Keure, 2008, p. 32-33, nr. 33; C. DE WULF, “Het nieuwe Bodemdecreet”, *Tijdschrift voor notarissen* 2008 (bijzonder nummer), p. 54-56, nrs. 114-117; T. MALFAIT, “Nietige koopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest”, *NjW* 2009, p. 389-391, nrs. 10-15.

<sup>1541</sup> Zie randnr. 323.

<sup>1542</sup> In die zin: H. CASMAN, I. GERLO en B. VERMEERSCH, *De verkoopakte. Handboek voor de notariële praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2005, 143; G. VAN HOORICK, “Notarieel administratief recht: bodemsanering”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 14*, Brugge, Die Keure, 2009, p. 46, nr. 35; vgl. S. STIJNS, “De opschortende voorwaarde in de onroerende koop: de notariële praktijk tegen het licht gehouden van de recente rechtspraak en rechtsleer”, *Not. Fisc. M.* 2008, 86.

<sup>1543</sup> G. VAN HOORICK, “Notarieel administratief recht: bodemsanering”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 14*, Brugge, Die Keure, 2009, p. 46, nr. 35; G. VAN HOORICK, Sectoraal milieurecht, in X, *Onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., Deel VIbis.A.4, p. 139-140.

### a.1.3 De opschortende voorwaarde

325. Na de totstandkoming van het Bodemsaneringsdecreet 1995 rees eveneens de vraag of een overeenkomst tot overdracht van een grond, kon afgesloten worden onder de «opschortende voorwaarde» van het bekomen van een blanco of gunstig bodemattest<sup>1544</sup>. Aanvankelijk bestond hierover discussie<sup>1545</sup>, maar na het Decreet van 26 mei 1998<sup>1546</sup> werd in rechtsleer<sup>1547</sup> en rechtspraak<sup>1548</sup> vrijwel unaniem de rechtsgeldigheid ervan aanvaard<sup>1549</sup>.

Door de mogelijkheid in te voeren de afwezigheid van een rechtsgeldig bodemattest recht te zetten bij het verlijden van de authentieke akte, werd de rechtsgeldigheid van de opschortende voorwaarde unaniem aanvaard. Voormelde (meerderheids)strekking werd bovendien versterkt door de (meerderheids)rechtspraak<sup>1550</sup> volgens de welke de koper geen rechtmatig belang heeft om de nietigheid van een overeenkomst om zuiver formele redenen te vorderen, in het bijzonder het verzuim van de genoemde formaliteiten voorgeschreven door het Decreet, zonder dat dit verzuim hem nadeel heeft berokkend, hetgeen als rechtsmisbruik wordt gekwalificeerd. Deze rechtspraak was gegrond op het doel van de wet, het rechtmatig belang en de leer van het rechtsmisbruik. Tot slot kon de opschortende voorwaarde worden gecombineerd met een beding dat de eigendomsoverdracht uitstelt. Door de eigendomsoverdracht uit te stellen, zou de opschortende voorwaarde in concordantie worden gebracht met de termen van artikel 36 Bodemsaneringsdecreet 1995 aangezien in

---

<sup>1544</sup> C. DE WULF, “Het nieuwe Bodemdecreet”, *Tijdschrift voor notarissen* 2008 (bijzonder nummer), p. 54, nr. 115.

<sup>1545</sup> Zie hierover o.a.: C. DE WULF, “Het bodemsaneringsdecreet en de notariële praktijk”, *T. Not.* 1996, p. 382-386, nrs. 95-100.

<sup>1546</sup> Decreet van 26 mei 1998 houdende wijziging van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering (B.S. 25 juli 1998).

<sup>1547</sup> Zie bv. G. VAN HOORICK, *Handboek notarieel bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 416, nr. 616.

<sup>1548</sup> Antwerpen 22 mei 2000, *T. App.* 2000, 40; Brussel 7 september 2009 (1<sup>e</sup> Kamer) 7 september 2009, 2006/AR/2305, [www.cass.be](http://www.cass.be) (impliciet); Gent (7<sup>e</sup> Kamer) 28 april 2008, 2006/AR/2693 (overweging nr. 11) (impliciet); Rb. Brussel 19 februari 1999, *A.J.T.* 1998-99, 972; Rb. Tongeren 23 oktober 2001, *T. App.* 2002, 30 (impliciet).

<sup>1549</sup> Zie hierover o.m. C. DE WULF, “Het nieuwe Bodemdecreet en de notariële praktijk”, *T. Not.* 2008, Bijzonder nummer, p. 54-56, nrs. 114-118; S. STIJNS, “De opschortende voorwaarde in de onroerende koop: de notariële praktijk tegen het licht gehouden van de recente rechtspraak en rechtsleer”, *Not. Fisc. M.* 2008, 86; G. VAN HOORICK, “Notarieel administratief recht: bodemsanering”, in X, *Rechtskroniek voor het notariaat. Deel 14*, Brugge, Die Keure, 2009, p. 47, nr. 38; T. MALFAIT, “Nietige koopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest”, *NjW* 2009, 387-392.

<sup>1550</sup> Brussel 27 mei 1998, *AJT* 1998-99, noot P. DE SMEDT, *T. App.* 1998, 37 (met goedkeurende bespreking in J.H. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS en I. SAMOY, “Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak (1995-1998)”, *TPR* 2002-1, p. 133-135, nr. 59); Gent 20 oktober 2004, *TGR* 2007, 154; Gent 20 oktober 2004, *RABG* 2004, 45, noot R. SLABBINCK; Antwerpen 22 mei 2000, *T. App.* 2000, 40; Antwerpen 3 december 2007, *NjW* 2009, 410; Rb. Hasselt 5 juni 2000; *Limb. Rechtsl.* 2001, 309, *TMR* 2001, 58; Rb. Gent 6 februari 2001, *TOGOR* 2001, 167, noot A. VAN BRABANT; Zie recent Gent (7<sup>e</sup> Kamer), 24 april 2008, 2006/AR/2693, [www.cass.be](http://www.cass.be) waarin de rechtsgeldigheid van de opschortende voorwaarde wordt aanvaard: “Aldus oordeelde de eerste rechter terecht dat, gelet op het vaststaande feit dat alle bodemattesten werden afgeleverd op 9 mei 2006, de opschortende voorwaarde op deze datum is vervuld en appellanten er dan ook toe gehouden zijn hun medewerking te verlenen aan het verlijden van de akte” (overweging nr. 11).

dergelijk geval als dusdanig nog geen overdracht van grond had plaatsgevonden, en er dus geen overeenkomst was “*betreffende de overdracht van gronden*”<sup>1551</sup>.

**326.** Toch was er geen eensgezindheid in de rechtspraak. Zo was het hof van beroep te Gent van oordeel dat door een verkoopovereenkomst te sluiten onder de opschortende voorwaarde van het voorleggen van een bodemattest, gehandeld werd in strijd met (oud) artikel 36 Bodemsaneringsdecreet 1995. Bij een overeenkomst met verbintenissen onder opschortende voorwaarde<sup>1552</sup> bestaat de overeenkomst immers reeds hangende de voorwaarde; enkel de uitvoering ervan wordt opgeschort. Aldus was niet voldaan aan de verplichtingen om voor het sluiten van de overeenkomst een bodemattest aan te vragen en de inhoud ervan mede te delen aan de verwerver en op te nemen in de overeenkomst. De vordering tot nietigverklaring<sup>1553</sup> werd echter, in overeenstemming met de hoger besproken meerderheidsstrekking, afgewezen wegens rechtsmisbruik<sup>1554</sup>.

**327.** Sinds de inwerkingtreding van het Bodemdecreet 2006 wordt de rechtsgeldigheid van de opschortende voorwaarde (opnieuw) in vraag gesteld<sup>1555</sup>.

Een eerste strekking is, net zoals onder het (oude) Bodemsaneringsdecreet 1995, van oordeel dat een opschortende voorwaarde rechtsgeldig kan bedongen worden<sup>1556</sup>.

Een tweede strekking betwist daarentegen de rechtsgeldigheid van de opschortende voorwaarde<sup>1557</sup>. Zo wordt er in de recentere doctrine<sup>1558</sup> op gewezen dat wanneer de wetgever de vervulling van een bepaalde formaliteit oplegt voor de geldige totstandkoming van een contract, zoals het bijbrengen en citeren in de akten van overdracht van een bodemattest, het niet gaat om een

---

<sup>1551</sup> C. DE WULF, “Het nieuwe Bodemdecreet en de notariële praktijk”, *T. Not.* 2008, Bijzonder nummer, p. 54-56, nrs. 114-118; S. STIJNS, “De opschortende voorwaarde in de onroerende koop: de notariële praktijk tegen het licht gehouden van de recente rechtspraak en rechtsleer”, *Not. Fisc. M.* 2008, p. 86, voetnoot 78.

<sup>1552</sup> Zie voor een recente studie omtrent de opschortende voorwaarde: S. STIJNS, “De opschortende voorwaarde in de onroerende koop: de notariële praktijk tegen het licht gehouden van de recente rechtspraak en rechtsleer”, *Not. Fisc. M.* 2008, 77-102.

<sup>1553</sup> Oud art. 36, §4 Bodemsaneringsdecreet 1995.

<sup>1554</sup> Gent 20 oktober 2004, *RABG* 2006, 45, noot R. SLABBINCK, *T.G.R.* 2007, 154.

<sup>1555</sup> Zie hierover: F. HAENTJENS, “Kritische kanttekeningen bij de informatieverplichtingen voor de instrumenterende ambtenaar in het Decreet ruimtelijke ordening”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *T.M.R.* 2009, p. 288-292, nrs. 36-43; vgl. T. MALFAIT, “Nietige koopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest”, *NjW* 2009, p. 390, nr. 14.

<sup>1556</sup> C. DE WULF, “Het nieuwe Bodemdecreet”, *Tijdschrift voor notarissen* 2008 (bijzonder nummer), p. 54-56, nrs. 114-117.

<sup>1557</sup> H. CASMAN, I. GERLO en B. VERMEERSCH, *De verkoopakte. Handboek voor de notariële praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2005, 143; S. STIJNS, “De opschortende voorwaarde in de onroerende koop: de notariële praktijk tegen het licht gehouden van de recente rechtspraak en rechtsleer”, *Not. Fisc. M.* 2008, 86; G. VAN HOORICK, “Notarieel administratief recht: bodemsanering”, in X, *Rechtskroniek voor het notariaat. Deel 14*, Brugge, Die Keure, 2009, p. 45 en 50, nrs. 35 en 44.

<sup>1558</sup> H. CASMAN, I. GERLO en B. VERMEERSCH, *De verkoopakte. Handboek voor de notariële praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2005, 143; S. STIJNS, “De opschortende voorwaarde in de onroerende koop: de notariële praktijk tegen het licht gehouden van de recente rechtspraak en rechtsleer”, *Not. Fisc. M.* 2008, 86 en de rechtsleer aangehaald in voetnoot 77; W. DE VOGELAERE, m.m.v. H. DE DECKER, “Voorlopige verkoopovereenkomst of wederzijdse aankoop- en verkoopbelofte?”, *Not. Fisc. M.* 2013, 87.

voorwaarde maar om een (op straffe van nietigheid opgelegde) «geldigheidsvereiste»<sup>1559</sup>. Het bodemattest vormt aldus een wezenlijk element om een koop te kunnen bewerkstelligen en de koop gesloten onder de opschortende voorwaarde van het voorleggen van een blanco bodemattest zou dus ongeldig zijn<sup>1560</sup>. Bovendien wordt benadrukt dat het (nieuwe) Bodemdecreet 2006<sup>1561</sup> uitdrukkelijk als «milieu-inbreuk» beschouwt “de persoon die de verplichting tot het aanvragen van een bodemattest en de mededeling van de inhoud ervan aan de verwerper voor het sluiten van een overeenkomst betreffende de overdracht van gronden niet naleeft”<sup>1562</sup> <sup>1563</sup>. Daarenboven is er – anders dan sommige rechtsleer<sup>1564</sup> voorhoudt – wel degelijk andersluidende rechtspraak<sup>1565</sup>. Tot slot werd ook de stelling dat een overeenkomst met uitgestelde eigendomsoverdracht geen “overeenkomst betreffende overdracht” is<sup>1566</sup>, bestreden. Niettegenstaande het uitstel van eigendomsoverdracht heeft men alsnog te maken met een overeenkomst betreffende de overdracht van gronden: het gaat over het sluiten van een overeenkomst die bepalingen bevat met betrekking tot de overdracht van gronden (die weliswaar inhouden dat die overdracht wordt uitgesteld)<sup>1567</sup>.

#### **a.1.4 Het arrest van het Hof van Cassatie van 24 juni 2010**

##### **a.1.4.1 De nietigheidssanctie**

**328.** Het arrest van 24 juni 2010<sup>1568</sup> van het Hof van Cassatie was een nieuwe stap in deze ontwikkelingen. In het voor het Hof van Cassatie bestreden arrest van het hof van beroep te Brussel

<sup>1559</sup> STIJNS stelt zich in haar bijdrage volgende vraag: “*Het bodemattest is een wezenlijk element en kan geen voorwaarde uitmaken?*” (S. STIJNS, “De opschortende voorwaarde in de onroerende koop: de notariële praktijk tegen het licht gehouden van de recente rechtspraak en rechtsleer”, *Not. Fisc. M.* 2008, 86).

<sup>1560</sup> H. CASMAN, I. GERLO en B. VERMEERSCH, *De verkoopakte. Handboek voor de notariële praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2005, 143; S. STIJNS, “De opschortende voorwaarde in de onroerende koop: de notariële praktijk tegen het licht gehouden van de recente rechtspraak en rechtsleer”, *Not. Fisc. M.* 2008, 86.

<sup>1561</sup> Art. 173, 2° Bodemdecreet 2006 dat verwijst naar Titel XVI (Toezicht, handhaving en veiligheidsmaatregelen) van Decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid van 5 april 1995<sup>1561</sup> (B.S. 3 juni 1995), ingevoegd bij Decreet van 21 december 2007<sup>1561</sup> (B.S., 29 februari 2008, ed. 1).

<sup>1562</sup> Bijlage III bij Besl. VI. Reg. 12 december 2008 tot uitvoering van titel XVI van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, B.S. 10 februari 2009, ed. 1.

<sup>1563</sup> G. VAN HOORICK, “Notarieel administratief recht: bodemsanering”, in X, *Rechtskroniek voor het notariaat. Deel 14*, Brugge, Die Keure, 2009, p. 45 en 50, nrs. 35 en 44.

<sup>1564</sup> C. De Wulf, “Het nieuwe Bodemdecreet en de notariële praktijk”, *T. Not.* 2008, Bijzonder nummer, p. 55, nr. 115, laatste zin.

<sup>1565</sup> Brussel 25 november 2003, *R.W.* 2006-2007, 59.

<sup>1566</sup> In die zin: C. De Wulf, “Het nieuwe Bodemdecreet en de notariële praktijk”, *T. Not.* 2008, Bijzonder nummer, p. 56, voetnoot 258.

<sup>1567</sup> G. VAN HOORICK, “Notarieel administratief recht: bodemsanering”, in X, *Rechtskroniek voor het notariaat. Deel 14*, Brugge, Die Keure, 2009, p. 47, nr. 38.

<sup>1568</sup> Cass. 24 juni 2010, *RW* 2010-2011, 1520; noot J. DEL CORRAL, *Not.Fisc.M.* 2011, 51, noot A. LEMMERLING, *Pas.* 2010, 2017, *RABG* 2010, 1130, noot T. MALFAIT en L. KERKSTOEL, *TBO* 2010, 168, *TMR* 2011, 20, noot F. HAENTJENS, *T.Not.* 2010, 603, *TVV* 2011, 68, noot L. DERIE en F. CHAFFART.

Zie over dit arrest o.a.: J. DEL CORRAL, “Nietigheid als sanctie wegens miskenning van de informatieplicht van artikel 101 Bodemdecreet: te pas en te onpas”, (noot onder Cass. 24 juni 2010), *RW* 2010-11, 1521-1525; A. LEMMERLING, “Het laattijdig blanco bodemattest: een vrijbrief voor de misnoegde koper”, *Not.Fisc.M.* 2011, 54-57; T. MALFAIT en L. KERKSTOEL, “Nietigheid van de verkoopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest: mind the gap”, *RABG* 2010, 1137-1140; L. DERIE en F. CHAFFART, “Het Hof van Cassatie maakt met zijn arrest van 24 juni 2010 van het bodemattest nagenoeg een wezenlijk bestanddeel van een

willigden de appelrechters de vordering van de koper tot nietigverklaring van de koopverkoopovereenkomst wegens niet naleving van artikel 36, §1 Bodemsaneringsdecreet 1995, in. Het bodemattest was niet meegedeeld bij het tot stand komen (1999) van de onderhandse overeenkomst. Het hof van beroep was van oordeel dat de koper gerechtigd was de nietigverklaring te vorderen aangezien de verkoper (eiser tot cassatie), ondanks aanmaning, in gebreke bleef het vereiste bodemattest mee te delen. Hoewel de eerste rechter “*de meest gerede partij*” had aangeboden om een bodemattest over te leggen, legde de verkoper (eiser in cassatie) het bodemattest pas voor in graad van beroep (2008). Van de koper kon volgens het hof van beroep niet verwacht worden dat hij gedurende jaren in het ongewisse bleef over mogelijke bodemverontreiniging zodat hij geen misbruik maakte van zijn recht de nietigverklaring te vorderen. De verkoper stelde een voorziening in cassatie in, welke volledig werd verworpen. De verkoper voerde in essentie – in navolging van de meerderheidsrechtsleer en –rechtspraak – aan dat de koper de nietigheid van de onderhandse overeenkomst niet meer mag vorderen indien de niet-mededeling van het bodemattest vóór het verlijden van de authentieke akte de verwerver geen nadeel berokkende, m.n. indien hieruit bleek dat er geen vervuiling en/of saneringsverplichting was. Het Hof van Cassatie verwerpt echter het cassatiemiddel stellende dat dit «*faalt naar recht*».

**329.** In dit principiële arrest<sup>1569</sup> verduidelijkte het Hof van Cassatie de «doelstellingen» van de informatieverplichtingen en de «sanctieregeling» in het Bodemdecreet 2006. De verplichting, voorafgaand aan de overdracht een bodemattest aan te vragen bij de OVAM, mee te delen aan de verwerver en inhoud ervan op te nemen in de onderhandse overeenkomst, heeft volgens het Hof van Cassatie een dubbel opzet. *Enerzijds* beoogt de regeling de verwerver te beschermen tegen het onbewust aankopen van vervuilde grond. *Anderzijds* beogen de informatieverplichtingen de verwerver te vrijwaren tegen iedere schade ingevolge een laattijdige mededeling. Vervolgens oordeelde het Hof van Cassatie dat de koper «in beginsel» gerechtigd is de nietigheid van de onderhandse overeenkomst te vorderen indien de onderhandse overeenkomst tot stand gekomen is met miskenning van de precontractuele informatieverplichtingen. Het gegeven dat de verwerver aan de nietigheidssanctie «kan» verzaken, houdt volgens het Hof van Cassatie logischerwijze in dat hij

---

onderhandse overeenkomst tot overdracht van een onroerend goed”, TVV 2001-78-82; C. DE WULF, “De draagwijdte van het recente cassatiearrest in verband met de mededeling van het bodemattest”, *T.Not.* 2010, 575-580; I. SAMOY en D. LEROY, “De sanctionering van de laattijdige mededeling van een blanco bodemattest bij de verkoop van een onroerend goed: niet het Hof van Cassatie in zijn arrest van 24 juni 2010 maar de Vlaamse decreetgever moet “saneren”!”, in D. D’HOOGHE, K. DEKETELAERE en A.M. DRAYE (eds.), *Liber amicorum Marc Boes*, Brugge, Die Keure, 2011, 163-176; F. HAENTJENS, “Overdracht van gronden zonder voorafgaandelijk bodemattest: nietig zonder rechtsmisbruik? En hoe moet het nu verder met de koopverkoop onder opschortende voorwaarde?”, *TMR* 2011, 23-28; F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in het Bodemdecreet 2006 en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: duiding bij enkele recente arresten van het Hof van Cassatie”, *RW* 2012-13, 202-210. Zie ook L. VOET en A. KEIRSE, “Hoe de koop van een woning te reguleren: zeker weten?!”, *TPR* 2011-2, p. 231-232, nr. 75.

<sup>1569</sup> Dat inmiddels in de lagere rechtspraak werd gevolgd: zie Antwerpen 4 februari 2013, inzake 2011/AR/836, [www.cass.be](http://www.cass.be).

daartoe in beginsel niet kan verplicht worden en dat de verwerver aldus in beginsel de nietigheid kan vorderen, zonder dat dit rechtsmisbruik inhoudt.

330. Het arrest van 24 juni 2010 was vernieuwend om twee redenen<sup>1570</sup>. Allereerst verduidelijkt het Hof van Cassatie de doelstelling van de precontractuele informatieverplichtingen. De verplichting, voorafgaand aan de overdracht een bodemattest aan te vragen bij de OVAM, mee te delen aan de verwerver en inhoud ervan te op te nemen in de onderhandse overeenkomst<sup>1571</sup>, heeft een dubbel opzet. *Eenzijds* beoogt de regeling de verwerver te beschermen tegen het onbewust aankopen van vervuilde grond. Met deze overweging bevestigt het Hof van Cassatie de gevestigde rechtspraak<sup>1572</sup> en rechtsleer<sup>1573</sup>. *Anderzijds* – en hierin is het geannoteerde arrest vernieuwend – beogen de precontractuele informatieverplichtingen de verwerver “te vrijwaren tegen iedere schade ingevolge een laattijdige mededeling”. Daarnaast is het geannoteerde arrest vernieuwend aangezien het, in de lijn van de minderheidsrechtspraak<sup>1574</sup>, uitgaat van een tegengesteld uitgangspunt. Indien de onderhandse overeenkomst tot stand is gekomen met miskenning van de precontractuele informatieverplichtingen, is de koper «in beginsel» gerechtigd de nietigheid van de onderhandse overeenkomst te vorderen. Het gegeven dat de verwerver aan de nietigheidssanctie «kan» verzaken<sup>1575</sup>, houdt volgens het Hof van Cassatie logischerwijze in dat hij daartoe in beginsel niet kan verplicht worden en dat de verwerver aldus in beginsel de nietigheid kan vorderen, zonder dat dit rechtsmisbruik inhoudt. Uit beide overwegingen – m.n. de vrijwaring tegen laattijdige mededeling (verruimde doelstelling) en de niet-verplichte mogelijkheid tot verzaking – leidt het Hof van Cassatie vervolgens af dat de enkele omstandigheid dat de verkoper het bodemattest aflevert na ondertekening van de onderhandse akte, maar vóór het verlijden van de authentieke akte, «niet noodzakelijk» tot gevolg heeft dat de verwerver misbruik maakt van zijn recht de nietigheid te vorderen, zelfs indien het bodemattest op een afwezigheid van verontreiniging wijst. Hiermee lijkt het Hof van Cassatie zich aan te sluiten bij de hoger besproken minderheidsrechtspraak<sup>1576</sup>. Nochtans sluit het Hof van Cassatie de toepassing van het rechtsmisbruik niet uit. Dit volgt duidelijk uit de overwegingen van het Hof dat de verwerver «in beginsel» de nietigheid kan vorderen «zonder dat dit daarom een misbruik zou uitmaken» en dat de omstandigheid dat de verkoper het bodemattest aflevert na het ondertekenen van de onderhandse akte, maar vóór het verlijden van de authentieke akte, «niet noodzakelijk» tot gevolg heeft dat de

---

<sup>1570</sup> F. HAENTJENS, “Overdracht van gronden zonder voorafgaandelijk bodemattest: nietig zonder rechtsmisbruik? En hoe moet het nu verder met de koopverkoop onder opschortende voorwaarde?”, (noot onder Cass. 24 juni 2010), *TMR* 2011, p. 26, nr. 8.

<sup>1571</sup> Art. 36 Bodemsaneringsdecreet 1995; art. 110 Bodemdecreet 2006.

<sup>1572</sup> Zie bv. Antwerpen 3 december 2007, *NjW* 2009, 410, noot; Brussel 27 mei 1998, *AJT* 1998-99, 1043, noot P. DE SMEDT; Gent 20 oktober 2004, *RABG* 2006, 45, noot R. SLABBINCK, *TGR* 2007, 154; Rb. Hasselt 5 juni 2000, *TMR* 2001, 58.

<sup>1573</sup> Zie bv. T. MALFAIT, “Nietige koopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest”, *NjW* 2009, p. 389, nr. 11.

<sup>1574</sup> Brussel 25 november 2003, *RW* 2006-07, 59. Zie daarover hoger randnr. 323.

<sup>1575</sup> Cf. art. 36, §4 Bodemsaneringsdecreet 1995 - art. 116, §1, lid 2 Bodemdecreet 2006.

<sup>1576</sup> Brussel 25 november 2003, *RW* 2006-07, 59.

verwerver misbruik maakt van zijn recht de nietigheid te vorderen, ook al wijst het bodemattest op een afwezigheid van verontreiniging<sup>1577</sup>.

#### a.1.4.1 De opschortende voorwaarde

331. De impact van het principearrest van 24 juni 2010 lijkt mij<sup>1578</sup> evenwel verder te gaan.

332. Zoals hoger werd uiteengezet<sup>1579</sup>, bestaat een overeenkomst met verbintenissen onder opschortende voorwaarde reeds hangende deze voorwaarde. Enkel de *uitvoering* ervan wordt opgeschort<sup>1580</sup>. Toegepast op de overeenkomst tot overdracht van gronden houdt dit in dat, wanneer een dergelijke overeenkomst wordt afgesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een bodemattest, niet voldaan is aan de verplichtingen om vóór het sluiten van de overeenkomst een bodemattest aan te vragen en de inhoud ervan mede te delen aan de verwerver en op te nemen in de overeenkomst<sup>1581</sup>. Dergelijke overeenkomst is immers tot stand gekomen met miskenning van de door het Bodemdecreet 2006 voorgeschreven informatieverplichtingen<sup>1582</sup> zodat de verwerver de nietigheid ervan kan vorderen<sup>1583</sup>. Het arrest van het Hof van Cassatie van 24 juni 2010 stelt vervolgens uitdrukkelijk als uitgangspunt voorop dat, indien de onderhandse overeenkomst tot stand is gekomen met miskenning van de informatieverplichtingen, de verwerver in beginsel de nietigheid van de onderhandse akte kan vorderen, *zonder* dat dit daarom een misbruik uitmaakt. In het licht van dit cassatiearrest is de verwerver in voorkomend geval (principieel) gerechtigd de nietigverklaring

---

<sup>1577</sup> F. HAENTJENS, “Overdracht van gronden zonder voorafgaandelijk bodemattest: nietig zonder rechtsmisbruik? En hoe moet het nu verder met de koopverkoop onder opschortende voorwaarde?”, (noot onder Cass. 24 juni 2010), *TMR* 2011, p. 26, nr. 8.

<sup>1578</sup> Zie F. HAENTJENS, “Overdracht van gronden zonder voorafgaandelijk bodemattest: nietig zonder rechtsmisbruik? En hoe moet het nu verder met de koopverkoop onder opschortende voorwaarde?”, (noot onder Cass. 24 juni 2010), *TMR* 2011, p. 27, nr. 10.

<sup>1579</sup> Zie randnr. 326.

<sup>1580</sup> Cass. 5 juni 1981, *Arr. Cass.* 1980-81, 1157, concl. LENAERTS, *Pas.* 1981, 1149, *R.W.* 1981-82, 245, concl. LENAERTS, *JT* 1982, 344; *Limb.Rechtsl.* 1981, 109; *RCJB* 1983, 199, noot J. HERBOTS; *Rec.gén.enr.not.* 1986, 387; Gent 20 oktober 2004, *RABG* 2006, 45, noot R. SLABBINCK, *T.G.R.* 2007, 154; S. STIJNS, “De opschortende voorwaarde in de onroerende koop: de notariële praktijk tegen het licht gehouden van de recente rechtspraak en rechtsleer”, *Not. Fisc. M.* 2008, 77-102; T. WUYTS, “De koop-verkoop van onroerende goederen waar een beschermde persoon bij betrokken is. Knelpunten en praktische oplossingen”, *TBO* 2006, p. 145, nr. 30; R. JAFFERALI, *Confirmation, ratification et condition suspensive*, in *Collection de l'Unité de droit économique de l'Université Libre de Bruxelles*, Brussel, Larcier, 2011, p. 194-195, nr. 123 en p. 199-201, nrs. 125-126; P. VAN DEN EYNDE, “La vente sous condition suspensive”, *Rec. gen. enr. not.* 2007, nr. 25.802, 206; P. VAN OMMESLAGHE, “De opschortende voorwaarde: goede en slechte gebruiken in de praktijk”, *Not.Fis.M.* 2012, 107; M. VAN QUICKENBORNE, “Libres propos sur la défaillance de la condition suspensive”, (noot onder Cass. 25 mei 2007), *RCJB* 2009, p. 301, nr. 14.

<sup>1581</sup> Terecht in die zin: Gent 20 oktober 2004, *RABG* 2006, 45, noot R. SLABBINCK, *T.G.R.* 2007, 154; *contra* maar ten onrechte: Antwerpen 22 mei 2000, *T. App.* 2000, 40; Rb. Brussel 19 februari 1999, *A.J.T.* 1998-99, 972.

<sup>1582</sup> Artikel 100 Bodemdecreet 2006.

<sup>1583</sup> Artikel 116 Bodemdecreet 2006.



van de onderhandse akte te vorderen, tenzij de overdrager zich succesvol kan beroepen op de rechtsfiguur van het rechtsmisbruik<sup>1584</sup>.

## a.2 Besluit

333. De vraag ik die elders<sup>1585</sup> nog terughoudend en afwachtend heb onderzocht, is of de informatieverplichtingen die door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden voorgeschreven, een geldigheidsvereiste vormen voor de rechtsgeldige totstandkoming van overeenkomsten die onder het toepassingsgebied van deze informatieverplichtingen vallen.

334. «Geldigheidsvereisten» van een overeenkomst zijn de “voorwaarden die aanwezig moeten zijn om het juridisch beoogde effect te realiseren”. Zijn de geldigheidsvereisten voor een overeenkomst *niet* vervuld, dan is deze overeenkomst vatbaar voor «vernietiging»<sup>1586</sup>. Naast de vier gemeenrechtelijke geldigheidsvoorwaarden (toestemming, bekwaamheid, voorwerp en oorzaak)<sup>1587</sup>, moeten voor bepaalde overeenkomsten bijkomende (vorm)voorwaarden nageleefd worden opdat de overeenkomst rechtsgeldig kan tot stand komen<sup>1588</sup>.

335. Wanneer de wet *cq.* decreet expliciet bepaalt dat, ingeval van afwezigheid van de verplichte op te nemen vermeldingen of toe te voegen of te overhandigen documenten, de sanctie erin bestaat dat de rechtshandeling met de nietigheid kan gesanctioneerd worden (of wordt<sup>1589</sup>), dan gelden deze voorwaarden als geldigheidsvereisten<sup>1590</sup>. Dit lijkt dus ook het geval voor de door de Vlaamse Codex

---

<sup>1584</sup> F. HAENTJENS, “Overdracht van gronden zonder voorafgaandelijk bodemattest: nietig zonder rechtsmisbruik? En hoe moet het nu verder met de koopverkoop onder opschortende voorwaarde?”, (noot onder Cass. 24 juni 2010), *TMR* 2011, p. 28, nr. 12.

<sup>1585</sup> F. HAENTJENS, “Kritische kanttekeningen bij de informatieverplichtingen voor de instrumenterende ambtenaar in het Decreet ruimtelijke ordening 1999”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *TMR* 2009, p. 292, nr. 42.

<sup>1586</sup> L. VOET en A. KEIRSE, “Hoe de koop van een woning te reguleren: zeker weten?!”, *TPR* 2011-2, p. 219-220, nr. 60. Vgl. J. ROODHOOFT, “Nietigheid”, in J. ROODHOOFT (ed.), *Bestendig handboek verbintenissenrecht*, Mechelen, Kluwer, losbl., II.4, p. 99, nr. 1; R. VAN DE PUTTE, *De overeenkomst. Haar ontstaan, haar uitvoering en verwijdering, haar bewijs*, Brussel, Larcier, 1977, 95.

<sup>1587</sup> Zie bv. R. DEKKERS en A. VERBEKE, N. CARETTE en K. VANHOVE, *Handboek Burgerlijk Recht. Deel III. Verbintenissen – Bewijsleer – Gebruikelijke contracten*, Antwerpen, Intersentia, 2007, p. 23, nr 34; S. STIJNS, “De opschortende voorwaarde in de onroerende koop: de notariële praktijk tegen het licht gehouden van de recente rechtspraak en rechtsleer”, *Not. Fisc. M.* 2008, 85; R. VAN DE PUTTE, *De overeenkomst. Haar ontstaan, haar uitvoering en verwijdering, haar bewijs*, Brussel, Larcier, 1977, 95.

<sup>1588</sup> L. VOET en A. KEIRSE, “Hoe de koop van een woning te reguleren: zeker weten?!”, *TPR* 2011-2, p. 220, nr. 60. Vgl. J. ROODHOOFT, “Nietigheid”, in J. ROODHOOFT (ed.), *Bestendig handboek verbintenissenrecht*, Mechelen, Kluwer, losbl., II.4, p. 99, nr. 1; R. VAN DE PUTTE, *De overeenkomst. Haar ontstaan, haar uitvoering en verwijdering, haar bewijs*, Brussel, Larcier, 1977, 95.

<sup>1589</sup> Opgemerkt moet worden dat de nietigheid naar Belgisch recht steeds door de rechter moet *uitgesproken* worden (zie bv. J. BAECK, “(Feitelijk?) vooruitlopen op de vernietiging en de ontbinding van contracten”, *TPR* 2008-2, p. 323, nr. 1).

<sup>1590</sup> Zie uitdrukkelijk in die zin: L. VOET en A. KEIRSE, “Hoe de koop van een woning te reguleren: zeker weten?!”, *TPR* 2011-2, p. 220, nr. 60. In dezelfde zin: S. STIJNS, “De opschortende voorwaarde in de onroerende koop: de notariële praktijk tegen het licht gehouden van de recente rechtspraak en rechtsleer”, *Not.*

Ruimtelijke Ordening voorgeschreven informatieverplichtingen: in onderhandse en authentieke akten moeten bepaalde vermeldingen worden opgenomen<sup>1591</sup>; de niet-naleving ervan kan gesanctioneerd worden met de nietigverklaring<sup>1592</sup>. Hoewel men, bij een letterlijke lezing van artikel 6.3.1, lid 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, nog zou kunnen twijfelen aan de draagwijdte van de nietigverklaring (*negotium* of *instrumentum*)<sup>1593</sup>, treft de nietigverklaring (wel degelijk) de overeenkomst (*negotium*). De naleving van de informatieverplichtingen, door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorgeschreven op straffe van nietigheid, is derhalve een noodzakelijke vereiste voor de rechtsgeldige totstandkoming van de overeenkomsten die onder het materiële toepassingsgebied van deze informatieverplichtingen vallen<sup>1594</sup>. De informatieverplichtingen vormen m.a.w. een geldigheidsvereiste. Dit standpunt lijkt overigens te worden bevestigd in de hoger<sup>1595</sup> besproken rechtspraak van het Hof van Cassatie<sup>1596</sup>: “*de niet-naleving van deze informatieplicht heeft de relatieve nietigheid van de overeenkomst tot gevolg ter bescherming van de koper of de huurder*”.

## C. Gevolg en kanttekening

### a. (On)verenigbaar met opschortende voorwaarde?

**336.** Een (opschortende) voorwaarde<sup>1597</sup> maakt slechts een «modaliteit» van de verbintenis uit. De toekomstige en onzekere gebeurtenis moet dan ook een bijkomstig of accessoir karakter hebben. Hiermee bedoelt men dat de voorwaarde niet kan bestaan in de vervulling van één van de constitutieve of noodzakelijke elementen van het contract of van de rechtshandeling. Een voorwaarde kan maar toegevoegd worden aan een rechtshandeling waaraan geen enkel constitutief element ontbreekt. Constitutieve elementen, m.a.w. elementen waarvan de wetgever bepaalt dat ze noodzakelijk eigen zijn aan een type van contract, kunnen derhalve geen voorwaarde uitmaken<sup>1598</sup>.

**337.** Hoger<sup>1599</sup> ben ik tot de conclusie gekomen dat de informatieverplichtingen een geldigheidsvereiste bij de totstandkoming van overeenkomsten vormen, uiteraard voor zover die

---

*Fisc. M.* 2008, 86; P. VAN OMMESLAGHE, “De opschortende voorwaarde: goede en slechte gebruiken in de praktijk”, *Not.Fis.M.* 2012, 115.

<sup>1591</sup> Artikel 5.2.1-5.2.5 Vlaamse codex RO.

<sup>1592</sup> Artikel 6.3.1, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>1593</sup> Zie daarover hoger randnr. 313.

<sup>1594</sup> In dezelfde zin: L. VOET en A. KEIRSE, “Hoe de koop van een woning te reguleren: zeker weten?!”, *TPR* 2011-2, p. 220, nr. 60 en p. 221, nr. 61.

<sup>1595</sup> Zie randnr. 299.

<sup>1596</sup> Cass. 3 november 2011, C.11.0060.N, [www.cass.be](http://www.cass.be), RW 2012-13, 220, noot.

<sup>1597</sup> Zie de artt. 1181-1182 BW.

<sup>1598</sup> Zie hierover S. STIJNS, “De opschortende voorwaarde in de onroerende koop: de notariële praktijk tegen het licht gehouden van de recente rechtspraak en rechtsleer”, *Not. Fisc. M.* 2008, 85-86; H. CASMAN, I. GERLO en B. VERMEERSCH, *De verkoopakte. Handboek voor de notariële praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2005, 117-118; R. JAFFERALI, *Confirmation, ratification et condition suspensive*, in *Collection de l'Unité de droit économique de l'Université Libre de Bruxelles*, Brussel, Larcier, 2011, p. 206, nr. 130; P. VAN DEN EYNDE, “La vente sous condition suspensive”, *Rec. gen. enr. not.* 2007, nr. 25.802, 206. P. VAN OMMESLAGHE, “De opschortende voorwaarde: goede en slechte gebruiken in de praktijk”, *Not.Fis.M.* 2012, 113.

<sup>1599</sup> Zie randnrs. 333-334.

overeenkomsten onder het toepassingsgebied vallen van de regeling inzake de informatieverplichtingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Aangezien geldigheidsvereisten geen (opschortende) voorwaarden kunnen uitmaken, kan het voldoen aan deze informatieverplichtingen niet het voorwerp uitmaken van een rechtsgeldige opschortende voorwaarde<sup>1600</sup>.

In het (hoger besproken<sup>1601</sup>) vonnis van 11 februari 2008 van de rechtbank van eerste aanleg te Turnhout<sup>1602</sup> was er sprake van een onderhandse overeenkomst waarin o.a. was bedongen dat de overeenkomst werd afgesloten onder de opschortende voorwaarde van (1) het voorleggen van het bewijs van stedenbouwkundige vergunning en (2) de afwezigheid van dagvaarding wegens stedenbouwinbreuken, vóór het verstrijken van de termijn voorzien voor het verlijden van de notariële akte. De Rechtbank verklaarde de overeenkomst nietig in toepassing (oud) artikel 162 Decreet ruimtelijke ordening 1999. Of de Rechtbank zich hiermee aansloot bij de stelling dat de informatieverplichtingen een geldigheidsvoorwaarde uitmaken en dus niet het voorwerp van een opschortende voorwaarde kunnen uitmaken, kan nochtans niet met zekerheid uit het geannoteerde vonnis afgeleid worden, en zou bovendien kunnen betwijfeld worden<sup>1603</sup>. De rechtbank spreekt zich immers niet (expliciet) uit over de rechtsgeldigheid van de opschortende voorwaarde, maar stelt enkel vast dat het beding volgens het welke de *“eiser verklaarde dat alle door hem opgerichte vergunningsplichtige constructies vergund werden en dat er bij zijn weten (geen) stedenbouwkundige overtredingen inzake het verkochte goed waren vastgesteld”* niet voldoet aan de decretale informatieverplichtingen. Bovendien dient vastgesteld dat in de overeenkomst een duidelijke termijn werd bepaald waarbinnen de informatie ter beschikking diende te zijn, m.n. vóór het verstrijken van de termijn voorzien voor het verlijden van de notariële akte. In casu was deze informatie niet ter beschikking, zelfs niet op het ogenblik van het beraad zodat de Rechtbank niet *kon* nagaan of de opschortende voorwaarde ondertussen vervuld was.

## **b. (On)verenigbaar met de bevoegdheidsverdelende regelen?**

**338.** Als aangenomen wordt dat de informatieverplichtingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een geldigheidsvoorwaarde vormen voor de geldige totstandkoming van de onder deze regeling vallende overeenkomsten, rijst de vraag of de Decreetgever hiermee zijn bevoegdheden niet heeft overschreden. Daar waar de Bijzondere Wet van 8 augustus 1980<sup>1604</sup> «de ruimtelijke

---

<sup>1600</sup> F. HAENTJENS, “Kritische kanttekeningen bij de informatieverplichtingen voor de instrumenterende ambtenaar in het Decreet ruimtelijke ordening 1999”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *TMR* 2009, p. 292, nr. 43.

<sup>1601</sup> Zie hoger randnr. 154.

<sup>1602</sup> Rb. Turnhout 11 februari 2008, *TMR* 2009, 279, noot F. HAENTJENS, *Not.Fisc.M.* 2009, 183, noot R. VAN EESTER. Dit vonnis werd bevestigd bij arrest van 29 juni 2009 van het Hof van Beroep te Antwerpen, 1<sup>e</sup> Kamer, inzake 2008/AR/778 (zie [www.cass.be](http://www.cass.be)).

<sup>1603</sup> Zie

<sup>1604</sup> Bijzondere Wet tot hervorming der instellingen van 8 augustus 2008, *B.S.* 15 augustus 1980, verkort weergegeven als «BWHI» of «Bijzondere Wet 1980».

ordering<sup>1605</sup>», samen met nog een aantal andere verwante materies<sup>1606</sup>, aanmerkt als een «gewestelijke bevoegdheid»<sup>1607</sup>, blijft het burgerlijk recht, waartoe het verbintenissenrecht behoort, immers o.g.v. artikel 35 Grondwet een zgn. residuaire, en dus federale, bevoegdheid<sup>1608</sup>.

**339.** Indien aan een gewest (of een gemeenschap) een bevoegdheid wordt toegekend, dient men er principieel van uit te gaan dat deze de volledige bevoegdheid heeft verkregen tot het uitvaardigen van regelen die eigen zijn aan de toegewezen bevoegdheden. Men moet er m.a.w. van uitgaan dat de Grond- en Bijzondere wetgever, behoudens andersluidende bepalingen, steeds de bedoeling hebben gehad homogene bevoegdheidspakketten over te dragen<sup>1609</sup>. De bevoegdheid van de gewesten m.b.t. de ruimtelijke ordening en stedenbouw moeten m.a.w. ruim opgevat worden. Zo is de decreetgever bevoegd om de maatregelen te bepalen die het herstel van de goede ruimtelijke ordening mogelijk maken nadat die verstoord is. Toch kunnen de gewesten (en gemeenschappen) de homogene bevoegdheidspakketten niet gebruiken als dekmantel om m.b.t. voorbehouden of residuaire bevoegdheden van de federale overheid op te treden. Zo zijn ze niet bevoegd om maatregelen uit te vaardigen met betrekking tot de bevoegdheid en de procedure voor de rechtscollages<sup>1610</sup>.

**340.** Hoewel homogene bevoegdheidspakketten dus niet kunnen aangewend worden als dekmantel om m.b.t. voorbehouden of residuaire bevoegdheden van de federale overheid op te treden, toch

---

<sup>1605</sup> Artikel 6, §1, I BWHI.

<sup>1606</sup> M.n.: (1) De stedenbouw en de ruimtelijke ordening; (2) De rooiplannen van de gemeentewegen; (3) De verkrijging, aanleg en uitrusting van gronden voor industrie, ambachtswezen en diensten of van andere onthaalinfrastructuren voor investeerders, met inbegrip van de investeringen voor de uitrusting van industriezones bij de havens en de beschikbaarstelling daarvan voor de gebruikers; (4) De stadsvernieuwing; (5) De vernieuwing van afgedankte bedrijfsruimte; (6) Het grondbeleid; en (7) De monumenten en de landschappen (zie art. 6, §1, I, 1° t.e.m. 7° BWHI). Het recht van voorkoop en de onteigening ten algemene nutte zijn, als instrumentele bevoegdheden, aan een specifieke regeling onderworpen (zie daarover: J. VANDE LANOTTE en G. GOEDERTIER, *Inleiding tot het publiek recht. Deel 2. Overzicht publiek recht*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 1077 e.v., nrs. 1551-1555).

<sup>1607</sup> Zie bv. Grondwettelijk Hof 27 januari 2011, nr. 8/2011, *Amén*. 2011, 206, noot M. BOES; *APT* 2011, 52, *A.GrwH* 2011, 155, BS 14 maart 2011, 16156, *Bb&b* 2011, 55, *Juristenkrant* 2011, afl. 225, 1, noot P. DE SMEDT, *MER* 2011, 184, noot A. VERLINDEN, *RABG* 2011, 479, noot S. LUST, *RW* 2010-11 1277; *RW* 2011-12, 1640 noot J. MOLLIN, *TBO* 2011, 157 en noot L. DE MEYERE, *TBP* 2011, 204, *TMR* 2011, 396, *TROS-Nieuwsbrief* 2011, afl. 3, 6, *TVW* 2011, 184.

E. DE PEU, L. LAVRYSEN en P. STRYCKER, *Milieuzakboekje 2010*, Mechelen, Kluwer, 2011, 20; L. LAVRYSEN, *Handboek Milieurecht*, in *Gandaius*, Mechelen, Kluwer, 2006, p. 129, nr. 80; M. VAN DAMME, “Van organieke (stedenbouw)wet van 29 maart 1962 naar ruimtelijkeordeningsdecreet van 18 mei 1999: een beknopt historisch overzicht”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 19, nr. 28; J. VANDE LANOTTE en G. GOEDERTIER, *Inleiding tot het publiek recht. Deel 2. Overzicht publiek recht*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 1034, nr. 1536; G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk Bestuursrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2011, p. 131, nr. 168.

<sup>1608</sup> Vgl. P. DE SMEDT en E. DE WITTE, “Federaal huurrecht en Vlaamse Bodemsaneringsdecreet”, *NjW* 2005, p. 981, nr. 32.

<sup>1609</sup> P. VANDEN HEEDE, “Hoe homogeen zijn homogene bevoegdheidspakketten?”, (noot onder GwH 28 oktober 2004), *RW* 2004-2005, 1215.

<sup>1610</sup> P. VANDEN HEEDE, “Hoe homogeen zijn homogene bevoegdheidspakketten?”, (noot onder GwH 28 oktober 2004), *RW* 2004-2005, 1215; J. VANDE LANOTTE en G. GOEDERTIER, *Inleiding tot het publiek recht. Deel 2. Overzicht publiek recht*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 1034, voetnoot 120.

betekent dit niet dat de Decreetgever zich niet op het terrein van het bv. het verbintenissenrecht mag begeven. Het Grondwettelijk Hof<sup>1611</sup> heeft immers geoordeeld dat de Decreetgever bevoegd is om de aangelegenheid van ruimtelijke ordening *in haar geheel* te regelen, hetgeen in beginsel ook de bevoegdheid inhoudt om, in die aangelegenheid, alle bepalingen aan te nemen die hij meent te moeten uitvaardigen om zijn beleid tot een goed einde te brengen<sup>1612</sup>. Daaruit volgt dat de Decreetgever binnen de perken van zijn bevoegdheid een bepaling kan aannemen die afwijkt van de regelen van gemeen recht die zijn opgenomen in het Burgerlijk Wetboek<sup>1613</sup>.

Het Grondwettelijk Hof moest zich meer bepaald uitspreken over de regel vervat in artikel 4.2.22, §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening volgens de welke een verkavelingsvergunning door de mens gevestigde erfdienstbaarheden teniet doet, voor zover zij onverenigbaar zijn met de vergunning. Die bepaling wijkt immers af van het de artikelen 703 tot 710bis Burgerlijk Wetboek waarin de wijzen van tenietgaan van erfdienstbaarheden wordt geregeld.

Deze rechtspraak sluit aan bij de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof<sup>1614</sup> dat zich in 2004, n.a.v. een prejudiciële vraag, moest uitspreken over de verenigbaarheid van de overdrachtsregeling in het Bodemsaneringsdecreet 1995 m.b.t. risicogronden, en de hieraan verbonden sanctieregeling, met de bevoegdheidsverdelende regelen<sup>1615</sup>. Het Grondwettelijk Hof moest zich hierin meer bepaald uitspreken over de verenigbaarheid van de (oude) artikelen 37, §1, 38, §1 en 39, §1 Bodemsaneringsdecreet 1995 met de bevoegdheidsverdelende regelen, meer bepaald met de gewestelijke bevoegdheid in zake bescherming van het leefmilieu<sup>1616</sup>, in de mate deze bepalingen, langs de nietigheidssanctie van (oud) artikel 40, §2 Bodemsaneringsdecreet 1995, een verbod tot beëindiging inhouden van een huurovereenkomst m.b.t. een risicogrond waar ernstige aanwijzingen zijn van bodemverontreiniging, en dus een rechtstreekse weerslag hebben op de contractuele verhoudingen tussen de verhuurder en de huurder<sup>1617</sup>. Het Grondwettelijk Hof achtte de Decreetgever bevoegd. Het Hof gaat uit van het uitgangspunt dat, indien de Grond- of bijzondere wetgever er niet anders over beschikt hebben, de gewesten (en de gemeenschappen) de volledige bevoegdheid hebben tot het uitvaardigen van regels die eigen zijn aan de hun toegewezen aangelegenheden<sup>1618</sup>. De regeling beoogt elke vorm van overdracht van eigendom of feitelijke

---

<sup>1611</sup> GwH nr. 8/2011, 27 januari 2011, *Amén.* 2011, 206, *APT* 2011, 52, *A.GrwH* 2011, 155, *BS* 14 maart 2011, 16156; *Bb&b* 2011, 55, *Juristenkrant* 2011, afl. 225, 1, *MER* 2011, 184, noot A. VERLINDEN, *RABG* 2011, 479, noot S. LUST, *RW* 2010-11, 1277, *RW* 2011-12, 1640, noot J. MOLLIN, *TBO* 2011, 157, noot L. DE MEYERE, *TBP* 2011, 204, *TMR* 2011, 396, *TROS-Nieuwsbrief* 2011, 6, *TVW* 2011, 184.

<sup>1612</sup> Overweging nr. B.6.1.5.

<sup>1613</sup> Overweging nr. B.6.1.5.

<sup>1614</sup> GwH nr. 61/2004, 31 maart 2004, *AA* 2004, 701, *Amén.* 2004, 248, *BS* 16 juli 2004, 55810, *Huur* 2005, 201, noot P. DE SMEDT en E. DE WITTE, *MER* 2004, 210, noot B. VANHEUSDEN, *NJW* 2005, 985, noot P. DE SMEDT en E. DE WITTE, *TBP* 2005, 421, *TMR* 2004, 321, noot L. KERKSTOEL.

<sup>1615</sup> Zie daarover uitvoerig: P. DE SMEDT en E. DE WITTE, “Federaal huurrecht en Vlaamse Bodemsaneringsdecreet”, *NjW* 2005, p. 982-983.

<sup>1616</sup> Zie artikel 6, §1, II, 1° BWHI.

<sup>1617</sup> P. DE SMEDT en E. DE WITTE, “Federaal huurrecht en Vlaamse Bodemsaneringsdecreet”, *NjW* 2005, p. 981, nr. 33.

<sup>1618</sup> Overweging nr. B.4.1.

controle over gronden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging aan te grijpen als een gelegenheid om een onderzoek in te stellen naar een eventuele bodemverontreiniging, met het oog op sanering. De Decreetgever beoogt daarmee niet de onderliggende rechtsverhouding te regelen<sup>1619</sup>. Het feit dat het Bodemsaneringsdecreet 1995 bij het beëindigen van de huurovereenkomst tot bijkomende verplichtingen leidt, is het gevolg van de cumulatieve toepassing van de twee verschillende regelingen (Burgerlijk Wetboek en Bodemsaneringsdecreet 1995), die door twee verschillende wetgevers elk binnen hun bevoegdheidsdomein konden worden uitgevaardigd<sup>1620</sup>. Het gegeven dat de verwerver en de OVAM de nietigverklaring konden vorderen van een overdracht die hiermee in strijd plaatsvond, valt eveneens binnen de bevoegdheid aangezien die nietigheidsgrond verbonden is met de niet-naleving van de bepalingen waarvoor de Decreetgever bevoegd was<sup>1621</sup>.

**341.** Ik kom nu terug tot de vraag of de Decreetgever bevoegd is om de informatieverplichtingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening op te leggen als een geldigheidsvoorwaarde voor de totstandkoming van de onder de regeling vallende overeenkomsten. Het komt aangewezen voor deze vraag op te splitsen in twee delen: (1) is de decreetgever bevoegd de informatieverplichtingen voor te schrijven, en (2) is de decreetgever in voorkomend geval bevoegd deze informatieverplichtingen op te leggen als geldigheidsvereiste?

**342.** De eerste vraag dient ontegensprekelijk bevestigend te worden beantwoord. Niemand lijkt eraan te twifelen dat het voorschrijven van de informatieverplichtingen tot de bevoegdheid van de Decreetgever behoort. Daarvoor zijn er verschillende redenen: (1) de Bijzondere Wet 1980 heeft de ruimtelijke ordening en de stedenbouw in globo binnen de bevoegdheidssfeer van de gewestelijke overheden gebracht, zonder in specifieke uitzonderingen of beperkingen te voorzien<sup>1622</sup>; (2) de informatieverplichtingen beogen de verkrijger van een onroerend goed in de eerste plaats zo volledig mogelijk in te lichten omtrent het *stedenbouwkundig* statuut van het onroerend goed, voorwerp van de overdracht<sup>1623</sup>; (3) de informatieverplichtingen beogen daarnaast ook bepaalde overheden, belast met stedenbouwkundige opdrachten (zoals bv. de stedenbouwkundig inspecteur<sup>1624</sup>; het college van burgemeester en schepenen<sup>1625</sup>), te informeren omtrent bepaalde vastgoedtransacties of naar

---

<sup>1619</sup> Overweging nr. B.6.2.

<sup>1620</sup> Overweging nr. B.6.3.

<sup>1621</sup> Overweging nr. B.6.3.

<sup>1622</sup> M. VAN DAMME, “Van organieke (stedenbouw)wet van 29 maart 1962 naar ruimtelijkeordeningsdecreet van 18 mei 1999: een beknopt historisch overzicht”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 19, nr. 29.

<sup>1623</sup> Zie bv. A. DE MEYER, “Verplichte vermeldingen in huurovereenkomsten van lange duur op grond van het gewijzigde Stedenbouwdecreet van 18 mei 1999”, *T. Huur* 2000, p. 143, nr. 6 met verwijzing naar de parlementaire voorbereidingen (*Gedr.St.*, Vlaamse Raad, stuk 1332, nr. 1, 68); F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *NjW* 2010-2011, p. 814, nr. 16; B. VAN OPSTAL, “Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, in B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 431, nr. 31.

<sup>1624</sup> Cf. artikel 5.2.1, §1, lid 4 Vlaamse codex RO.

<sup>1625</sup> Cf. artikel 5.2.2, lid 1 Vlaamse codex RO.

aanleiding ervan; en (4) de Raad van State, afdeling wetgeving, was van oordeel dat in het Decreet ruimtelijke ordening 1999 bepaalde aangelegenheden geregeld werden waarvan het twijfelachtig was dat de Decreetgever wel binnen zijn gewestelijke bevoegdheidssfeer optrad<sup>1626</sup>. Hoewel het de Raad van State niet mogelijk was, gelet op het korte tijdsbestek waarbinnen advies moest uitgebracht worden, een exhaustieve lijst met dergelijke bevoegdheden op te stellen, gaf deze desalniettemin een niet-limitatieve opsomming. Daarbij wierp de Raad van State geen eventuele bevoegdheidsoverschrijding op m.b.t. de informatieverplichtingen.

Specifiek m.b.t. de informatieverplichtingen n.a.v. vastgoedpubliciteit<sup>1627</sup> wordt in de rechtsleer een ander standpunt verdedigd door BRULOOT<sup>1628</sup>. BRULOOT verdedigt de stelling dat de informatieverplichting n.a.v. vastgoedpubliciteit geen (rechtstreekse) band vertoont m.b.t. de aangelegenheid «ruimtelijke ordening» en integendeel tot het federale domein van de «handelspraktijken» en de «consumentenbescherming» behoort<sup>1629</sup>. Het aannemen van artikel 5.2.6 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zou dan ook slechts mogelijk zijn door een beroep op de impliciete bevoegdheden<sup>1630</sup>. Aan de voorwaarden<sup>1631</sup> daartoe is volgens BRULOOT evenmin voldaan.

M.i. kan het standpunt van BRULOOT niet bijgetreden worden. Indien de decreetgever bevoegd is om de aangelegenheid van de ruimtelijke ordening te regelen, dan houdt zulks de bevoegdheid in om deze aangelegenheid *in haar geheel* te regelen<sup>1632</sup>. Dit houdt volgens het Grondwettelijk Hof ook expliciet de bevoegdheid in om bepalingen aan te nemen die afwijken van het Burgerlijk Wetboek<sup>1633</sup>. Indien het Grondwettelijk Hof dit als regel vooropstelt, kan men m.i. enkel tot het besluit komen dat de Gewesten ook bevoegd zijn om bv. regelen aan te nemen die betrekking hebben op het verschaffen van informatie m.b.t. de ruimtelijke ordening. Indien de decreetgever m.a.w. bevoegd is om bv. het niet-naleven van de vergunningsplicht strafbaar te stellen en de wijze van herstel te regelen, dan is hij ook bevoegd om te bepalen hoe bv. een koper vervolgens moet geïnformeerd worden omtrent (al dan niet) uitgesproken strafsancities en herstelmaatregelen.

<sup>1626</sup> Adv.RvS L.28.487/1, *Parl.St.* VI.Parl. 1998-1999, nr. 1332/1, 262.

<sup>1627</sup> Artikel 5.2.6 Vlaamse Codex RO (oud artikel 142 DRO 1999).

<sup>1628</sup> Zie F. BRULOOT, “Vastgoedpubliciteit en staking in stedenbouw: onmogelijk huwelijk van onbetrouwbare partners”, *TROS* 2011, 134-137.

<sup>1629</sup> BRULOOT verwijst daarvoor naar artikel 6, VI, tweede lid, 2° en derde lid, 4° BWHI (F. BRULOOT, “Vastgoedpubliciteit en staking in stedenbouw: onmogelijk huwelijk van onbetrouwbare partners”, *TROS* 2011, p. 134, nr. 46). Wellicht bedoelt de auteur artikel 6, §1, VI, lid 4, 2° BWHI.

<sup>1630</sup> Artikel 10 BWHI.

<sup>1631</sup> Een beroep op de impliciete bevoegdheden moet aan drie voorwaarden voldaan zijn: (1) een beroep op de impliciete bevoegdheden is noodzakelijk om de toegewezen bevoegdheden uit te oefenen; (2) de federale aangelegenheid leent zich tot een gedifferentieerde regeling; en (3) de weerslag op de federale aangelegenheid is slechts marginaal (zie bv. J. VANDE LANOTTE en G. GOEDERTIER, *Inleiding tot het publiek recht. Deel 2. Overzicht publiek recht*, Brugge, Die Keure, 2001, p. 1031-1032, nr. 1707).

<sup>1632</sup> Grondwettelijk Hof 27 januari 2011, nr. 8/2011, *Amén.* 2011, 206, noot M. BOES; *APT* 2011, 52, *A.GrwH* 2011, 155, *BS* 14 maart 2011, 16156, *Bb&b* 2011, 55, *Juristenkrant* 2011, afl. 225, 1, noot P. DE SMEDT, *MER* 2011, 184, noot A. VERLINDEN, *RABG* 2011, 479, noot S. LUST, *RW* 2010-11 1277; *RW* 2011-12, 1640 noot J. MOLLIN, *TBO* 2011, 157 en noot L. DE MEYERE, *TBP* 2011, 204, *TMR* 2011, 396, *TROS-Nieuwsbrief* 2011, afl. 3, 6, *TVW* 2011, 184, overweging B.6.1.5.

<sup>1633</sup> Overweging B.6.1.5.

343. Ook de tweede vraag dient m.i. bevestigend te worden beantwoord. Volgens de huidige rechtspraak van het Grondwettelijk Hof<sup>1634</sup> is de Decreetgever uitdrukkelijk bevoegd om – teneinde de zijn toegewezen aangelegenheid in haar geheel te regelen – bepalingen aan te nemen die «afwijken» van het Burgerlijk Wetboek. Door de informatieverplichtingen te aanzien als een geldigheidsvereiste voor de rechtsgeldige totstandkoming van overeenkomsten, wijkt de Decreet af van het Burgerlijk Wetboek<sup>1635</sup>, evenwel op een toelaatbare wijze. De rechtspraak van het Grondwettelijk Hof<sup>1636</sup>, die bevestigde dat de decreetgever ook bevoegd was voor de «bijzondere overdrachtsvoorwaarde» in het Grond- en Pandendecreet<sup>1637</sup>, bevestigt dit.

Samengevat komt de bijzondere overdrachtsvoorwaarde erop neer dat in bepaalde gebieden<sup>1638</sup> gronden en daarop opgerichte woningen slechts (verder) overgedragen<sup>1639</sup> kunnen worden aan personen die volgens het oordeel van een provinciale beoordelingscommissie over een voldoende band met de gemeente beschikken<sup>1640</sup>. In bepaalde gevallen geldt de overdrachtsvoorwaarde niet<sup>1641</sup>; zij vervalt, definitief en zonder dat zij kan worden hernieuwd, na twintig jaar vanaf het ogenblik waarop de initieel aan de voorwaarde onderworpen overdracht vaste datum heeft verkregen; de bijzondere overdrachtsvoorwaarde vervalt tevens ten aanzien van die gronden die blijkens een

<sup>1634</sup> Grondwettelijk Hof 27 januari 2011, nr. 8/2011, *Amén*. 2011, 206, noot M. BOES; *APT* 2011, 52, *A.GrwH* 2011, 155, *BS* 14 maart 2011, 16156, *Bb&b* 2011, 55, *Juristenkrant* 2011, afl. 225, 1, noot P. DE SMEDT, *MER* 2011, 184, noot A. VERLINDEN, *RABG* 2011, 479, noot S. LUST, *RW* 2010-11 1277; *RW* 2011-12, 1640 noot J. MOLLIN, *TBO* 2011, 157 en noot L. DE MEYERE, *TBP* 2011, 204, *TMR* 2011, 396, *TROS-Nieuwsbrief* 2011, afl. 3, 6, *TVW* 2011, 184, overweging B.6.1.5.

<sup>1635</sup> Dat immers slechts voorziet in vier geldigheidsvoorwaarden, m.n. bekwaamheid, toestemming, oorzaak en voorwerp (zie daarover hoger randnr. 334).

<sup>1636</sup> *GwH* 6 april 2011, nr. 49/2011, *A.GrwH* 2011, 845, *BS* 8 juni 2011, 33284, *Juristenkrant* 2011, afl. 234, 4, noot T. VANDROMME, *RW* 2010-11, 1751.

<sup>1637</sup> Artikelen 5.1.1-5.3.3 van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid, *BS* 15 mei 2009 (ed. 1), verkort weergegeven als «Grond- en Pandendecreet». Zie over het Grond- en Pandendecreet in het algemeen o.a.: F. CHARLIER, «Het Decreet Grond- en Pandenbeleid», in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in *C.P.R.*, Brugge, Vanden Broele, 2010, 293-379; L.M. VENY en N. DE VOS, «De Vlaamse regelgeving inzake het Grond- en Pandenbeleid, een «vergiftigd sociaal geschenk?»», in X, *Rechtskroniek voor het notariaat. Deel 17*, Brugge, Die Keure, 2010, 57-108.

<sup>1638</sup> *Nl.* in gebieden die (1) sorteren onder de gebiedsbestemming woonuitbreidingsgebied, reservegebieden voor woonwijken of woonaansnijdingsgebieden op datum van inwerkingtreding van het Grond- en Pandendecreet en (2) die op het ogenblik van ondertekening van de onderhandse akte gelegen zijn in de gemeenten die voorkomen op de meest recente lijst van doelgemeenten (art. 5.2.1, §1, lid 1 Grond- en Pandendecreet).

<sup>1639</sup> Onder «overdragen» wordt verstaan: verkopen, verhuren voor méér dan negen jaar, inbrengen in een vennootschap of bezwaren met een recht van erfpacht of opstal (art. 5.2.1, §1, lid 2 Grond- en Pandendecreet).

<sup>1640</sup> Artikel 5.2.1, §1, lid 2 Grond- en Pandendecreet.

<sup>1641</sup> *Nl.* (1) in het geval van een gedwongen overdracht, (2) indien de overdracht geschiedt op grond van een krachtens decreet vastgesteld toewijzingsreglement, (3) indien de overdracht geschiedt aan een natuurlijke of rechtspersoon die in de uitoefening van zijn beroep of activiteit onroerende goederen koopt, verkavelt, bouwt, overdraagt of verhuurt, in zoverre deze overdracht gericht is op de ontwikkeling van een verkavelings- of bouwproject, en met dien verstande dat de bijzondere overdrachtsvoorwaarde wél geldt ten aanzien van het overdragen, in de zin van het tweede lid, van onroerende goederen binnen dat verkavelings- of bouwproject en (4) indien de overdracht geschiedt aan een sociale woonorganisatie, het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, of een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode (art. 5.2.1, §1, lid 3 Grond- en Pandendecreet).



voorlopig vastgesteld of aangenomen bestemmingsplan niet onder de categorie van gebiedsaanduiding wonen zullen worden gebracht<sup>1642</sup>. In alle akten betreffende overdrachten die onderworpen zijn aan de bijzondere overdrachtsvoorwaarde, vermeld in artikel 5.2.1, § 1, neemt de instrumenterende ambtenaar vervolgens een verwijzing op naar het Grond- en Pandendecreet (nl. Titel 2 “Operationalisering” van Boek 5 “Wonen in eigen streek”) alsook naar het oordeel van de provinciale beoordelingscommissie. In alle akten die onderworpen zijn aan de bijzondere overdrachtsvoorwaarde, vermeldt de instrumenterende ambtenaar dat de bijzondere overdrachtsvoorwaarde tevens geldt voor verdere overdrachten in de periode tot twintig jaar vanaf het ogenblik waarop de initieel aan de voorwaarde onderworpen overdracht vaste datum heeft verkregen. Inbreuken op deze informatieplicht stelt het Grond- en Pandendecreet gelijk met de inbreuken op de informatieverplichtingen van het Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>1643</sup>.

Volgens het Grondwettelijk Hof doet de bijzondere overdrachtsvoorwaarde geen afbreuk aan het gemeen recht inzake contracten. De regeling heeft enkel tot doel voor bepaalde onroerende goederen, gelegen in doelgemeenten, in een specifieke overdrachtsvoorwaarde te voorzien, teneinde doelgericht en «faciliterend» te kunnen optreden op de vastgoedmarkt<sup>1644</sup>. De bestreden bepaling blijft binnen de grenzen van de bevoegdheden die aan de decreetgever zijn toegewezen en doet geen afbreuk aan de bevoegdheid van de federale wetgever om de contractuele betrekkingen tussen de contractpartijen, in het kader van het vastgoedrecht, te regelen<sup>1645</sup>. Het feit dat de niet-toepassing van de bestreden regeling, bij overdracht van een onroerend goed, kan leiden tot de nietigheid van de overdracht, is niet van dien aard dat aan die regeling haar bevoegdheidsconform karakter wordt ontnomen. In zoverre de nietigheidsgrond verbonden is met de niet-naleving van bepalingen waarvoor de decreetgever bevoegd is, valt het invoeren van die sanctie eveneens binnen de bevoegdheid van de decreetgever<sup>1646</sup>.

## ***2. Tweede onderzoeksvraag: Bereiken de informatieverplichtingen de vooropgestelde doelstellingen?***

### **A. De doelstellingen van de informatieverplichtingen getoetst aan de kenmerken van de goede regelgeving**

**344.** Zoals hoger<sup>1647</sup> reeds uiteengezet kaderen de informatieverplichtingen in een tendens waarbij de wet- en decreetgevers steeds meer proberen om kopers van onroerende goederen te beschermen<sup>1648</sup>. Op die wijze beogen zij de positie van kopers van onroerende goederen te versterken.

---

<sup>1642</sup> Artikel 5.2.1, § 1, lid 4 en 5 Grond- en Pandendecreet.

<sup>1643</sup> Artikel 6.1.1, eerste lid, 4° Vlaamse codex RO.

<sup>1644</sup> Overweging B.9.2.

<sup>1645</sup> Overweging B.9.3.

<sup>1646</sup> Overweging B.9.4.

<sup>1647</sup> Randnr. 8.

<sup>1648</sup> Toch moet worden aangestipt dat de informatieverplichtingen niet enkel de verkrijger van een onroerend goed willen informeren; de informatieverplichtingen - die door de instrumenterende ambtenaar moeten nageleefd

Het consensueel karakter<sup>1649</sup> van de koopovereenkomsten<sup>1650</sup> blijft behouden, maar het sluiten van een dergelijke overeenkomst dient gepaard te gaan met het overhandigen van verschillende documenten en met het opnemen van diverse vermeldingen in onderhandse en authentieke akten<sup>1651</sup>. De informatieverplichtingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beogen derhalve de verkrijger van een onroerend goed te informeren omtrent het stedenbouwkundig statuut ervan: is er een (al dan niet geschorste of vervallen) stedenbouwkundige vergunning verleend? Wat is de stedenbouwkundige bestemming? Rust er een herstelmaatregel op het onroerend goed? Etc.

**345.** Zoals hoger uiteengezet<sup>1652</sup> beoog ik met de tweede onderzoeksvraag na te gaan of de informatieverplichtingen dit doel daadwerkelijk en effectief bereiken. Een antwoord op deze tweede onderzoeksvraag kan m.i. geformuleerd door na te gaan of, en de mate waarin, de betrokken regelgeving voldoet aan de kwaliteitscriteria van «goede regelgeving».

**346.** De kwaliteit van regelgeving, en de verbetering ervan, staat reeds geruime tijd centraal in het beleid, zowel op het Europese, het federale als het Vlaamse niveau<sup>1653</sup>. In Vlaanderen heeft goede regelgeving inhoud gekregen door de «acht kenmerken van goede regelgeving»<sup>1654</sup>. Volgens deze kenmerken, die voortbouwen op de internationale standaarden – die o.a. de Oeso ontwikkelde –, dient regelgeving te beantwoorden aan volgende kwaliteitscriteria: (1) zij is noodzakelijk en doeltreffend voor het bereiken van het beoogd doel<sup>1655</sup>; (2) zij is doelmatig en afgewogen<sup>1656</sup>; (3) zij is uitvoerbaar en handhaafbaar<sup>1657</sup>; (4) zij is rechtmatig<sup>1658</sup>; (5) zij is samenhangend<sup>1659</sup>; (6) zij is eenvoudig, duidelijk en toegankelijk<sup>1660</sup>; (7) zij is onderbouwd en overlegd<sup>1661</sup>; en (8) zij is blijvend relevant en actueel<sup>1662</sup>.

---

worden n.a.v. overdrachten - beogen ook de stedenbouwkundige inspecteur te informeren van een overdracht, nl. d.m.v. de afzonderlijke akte (Zie daarover verder, randnr. 477).

<sup>1649</sup> Voor een interessante studie naar de vraag of de koop van een onroerend goed een «plechtig contract» geworden is, zie L. VOET en A. KEIRSE, “Hoe de koop van een woning te reguleren: zeker weten?!”, *TPR* 2011-2, p. 218-225, nrs. 59-63.

<sup>1650</sup> Cf. artikel 1583 BW.

<sup>1651</sup> L. VOET en A. KEIRSE, “Hoe de koop van een woning te reguleren: zeker weten?!”, *TPR* 2011-2, p. 185, nr. 3. Vgl. E. DEKEZEL, “Pacta zijn niet altijd meer servanda”, (noot bij Cass. 24 juni 2010), *Juristenkrant* 2010, afl. 213, 2; F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *NJW* 2010, p. 821, nr. 62.

<sup>1652</sup> Randnr. 12.

<sup>1653</sup> Zie daarover de interessante bijdragen van: M. DIERICKX VISSCHERS, “De reguleringsimpactanalyse (RIA) als instrument ter verbetering van de kwaliteit van regelgeving”, *TVW* 2007, 219-238 en M. DIERICKX VISSCHERS, “De monitoring en evaluatie als methodes ter verbetering van de regelgevingskwaliteit”, *TVW* 2007, 363-385. Zie ook: V. VERLINDEN, “Wat met de wet. De impact van kabinet en parlement op de kwaliteit van de Vlaamse regelgeving”, *TVW* 2010, 3-17.

<sup>1654</sup> M. DIERICKX VISSCHERS, “De reguleringsimpactanalyse (RIA) als instrument ter verbetering van de kwaliteit van regelgeving”, *TVW* 2007, p. 222-223, nr. 9; P. POPELIER, “Tien stellingen over wetsevaluatie”, *TVW* 2004, p. 202, nr. 7.

<sup>1655</sup> Dit houdt in dat de overheid zich een bepaald doel stelt en dat het uitvaardigen of wijzigen van de regels het meest doeltreffende en noodzakelijke instrument is om die doelstelling te bereiken.

<sup>1656</sup> Dit betekent dat zij bijdraagt tot maatschappelijke welvaart en welzijn, dat ze het beoogde realiseert tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten en ongewenste neveneffecten minimaliseert.

<sup>1657</sup> Dit betekent dat de rechtsregel in de praktijk navolgbaar moet zijn.

347. Op basis van het bovenstaande onderzoek lijkt de hier onderzochte regelgeving op verschillende punten niet, of onvoldoende, te voldoen aan de kenmerken van de goede regelgeving. Dit wordt hierna toegelicht.

## a. Samenhang: Gebrek aan uniformiteit

348. Goede regelgeving moet, zoals vermeld, «samenhangend» zijn. Dit houdt in dat ze, op zich of geplaatst naast andere wetgeving, geen overlappingsen en tegenstrijdigheden vertoont en deel uitmaakt van een coherent geheel<sup>1663</sup>. Naar mijn oordeel voldoen de informatieverplichtingen, zoals geregeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, niet aan deze vereiste omwille van een gebrek aan uniformiteit, zowel intern (a) als extern (b).

### a.1 Interne uniformiteit

349. Onder de toepassing van het Decreet ruimtelijke ordening 1999 was de regeling m.b.t. de informatieverplichtingen zeer gediversifieerd. Zo was het eigenaardig om vaststellen dat bv. aan instrumenterende ambtenaren bij het opstellen van onderhandse akte ruimere informatieverplichtingen werden opgelegd dan aan vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep betrokken zijn bij het stellen van rechtshandelingen met betrekking tot onroerende goederen<sup>1664</sup>. Onderstaande tabel geeft een overzicht van dit gebrek aan conformiteit zoals bestond ten tijde van de het Decreet ruimtelijke ordening 1999.

	Sted. Verg.	Rec. Bestem- ming	Dagv. of vonnis	Voorkoo precht	Verkavel ing verg.	Sted. Bouwk. uittreksel	Art. 99	herstelm aatregel	Planb. heffing
Instr. Ambt.: authentiek (art. 137 §1)	X	x	x	x	x	x	X	x	x

<sup>1658</sup> Dit houdt in dat ze de eisen en grenzen respecteert die het recht aan de wetgeving stelt en tegemoetkomt aan democratische bekommernissen.

<sup>1659</sup> Dit houdt in dat ze, op zich of geplaatst naast andere wetgeving, geen overlappingsen en tegenstrijdigheden vertoont en deel uitmaakt van een coherent geheel.

<sup>1660</sup> Dit houdt in dat de regels goed begrijpbaar zijn, vlot en concreet toegankelijk zijn voor iedereen voor wie ze van belang zijn.

<sup>1661</sup> Dit betekent dat ze zorgvuldig voorbereid, gebaseerd op alle nuttige wetenschappelijke en empirische informatie die redelijkerwijze beschikbaar is en het uitvloeisel is van een ruim ambtelijk, maatschappelijk en politiek overleg.

<sup>1662</sup> Dit betekent dat de beoogde doelen doelmatige blijven en doeltreffend worden bereikt.

<sup>1663</sup> M. DIERICKX VISSCHERS, “De reguleringsimpactanalyse (RIA) als instrument ter verbetering van de kwaliteit van regelgeving”, *TVW* 2007, p. 223, nr. 9.

<sup>1664</sup> Vgl. F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *NjW* 2010, p. 811, nr. 6.

Instr. Ambt.: onderhands (artt 137 §1)	x	x	x	x	x	/	x	x	x
Makelaar e.a; (art. 141 lid 1 en 2)	x	x	/	/	/	/	x	/	/
Particulier (art. 141 lid 1)	x	x	/	/	/	/	/	/	/
Publiciteit (art. 142)	x	x	x	x	x	/	/	/	/

**350.** Terecht werd in de rechtsleer<sup>1665</sup> kritiek geuit op deze gediversifieerde regeling. De Decreetgever was echter niet blind voor deze kritiek. N.a.v. de parlementaire besprekingen bij de totstandkoming van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 heeft de decreetgever dan ook herhaaldelijk<sup>1666</sup> de wil geuit de informatieverplichtingen te willen «uniformiseren».

Met het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 heeft de de decreetgever ook daadwerkelijk de daad bij het woord gevoegd en de informatieverplichtingen in het kader van onderhandse overeenkomsten<sup>1667</sup> en publiciteit<sup>1668</sup> (groten)deels afgestemd op de informatieverplichtingen die rusten op de instrumenterende ambtenaar<sup>1669</sup>.

**351.** Zoals ik elders<sup>1670</sup> reeds verdedigde moet de wil en de intentie van de Decreetgever tot uniformisering positief worden onthaald. Toch moet ook vastgesteld worden dat de Decreetgever zijn *intentie* tot uniformisering niet consequent en volledig heeft *uitgevoerd*:

- (1) voor de instrumenterende ambtenaar gelden, n.a.v. het opstellen van een onderhandse akte, nog steeds meer informatieverplichtingen dan t.a.v. (o.a.) vastgoedmakelaars, m.n. wat betreft de afzonderlijke akte<sup>1671</sup>;
- (2) de informatieverplichtingen, die door eenieder in acht moeten genomen worden (art. 5.2.5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), zijn nog steeds het meest beperkt; de verwijzing naar (nieuw) artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>1672</sup> is (nog steeds) niet vereist;

<sup>1665</sup> J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 589, nr. 854.

<sup>1666</sup> Zie amendementen nr. 92, 95 en 96 (J. Schauvlieghe et. al.) op het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/3, 46-48; Verslag Commissie, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/6, 60-61.

<sup>1667</sup> Artikel 5.2.5 Vlaamse codex RO.

<sup>1668</sup> Artikel 5.2.6 Vlaamse codex RO.

<sup>1669</sup> Artikel 5.2.1 Vlaamse codex RO.

<sup>1670</sup> F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *NjW* 2010, p. 811-812, nr. 6.

<sup>1671</sup> De afzonderlijke akte dient ook opgesteld bij onderhandse akten (zie G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 191, nr. 265).

Het gebrek aan volledige uniformiteit blijkt duidelijk uit het onderstaand schematisch overzicht:

	Sted. Verg.	Rec. Bestem- ming	Dagv. of vonnis	Voorkoo- precht	Verkavel- ing verg.	Asbuil- tattest	Sted. Bouw- k. uit- treksel	Verw. Art 4.2.1	herstelm aatregel
Instr. Ambt.: authentiek (art. 5.2.1, §1)	X	x	x	x	x	x	x	X	x
Instr. Ambt.: onderhands (art. 5.2.1, §1)	x	x	x	x	x	x	/	x	x
Makelaar e.a; (art. 5.2.5, lid 1 en 2)	x	x	x	x	x	x	/	X	/
Particulier (art. 5.2.5, lid 1)	x	x	x	x	x	x	/	/	/
Publiciteit (art. 5.2.6)	x	x	x	x	x	x	/	/	/

## a.2 Externe uniformiteit

**352.** In tal van andere relevante ruimtelijke en milieureglementeringen zijn informatieverplichtingen opgelegd, zoals bv. het Monumentendecreet<sup>1673</sup> <sup>1674</sup>, het Landschapsdecreet<sup>1675</sup> <sup>1676</sup>, het

<sup>1672</sup> Artikel 4.2.1 Vlaamse codex RO omschrijft de (principeel) aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen werken, handelingen of wijzigingen (zie voor een bespreking: G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 28-34).

<sup>1673</sup> Decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten, *B.S.* 22 april 1976, verkort weergegeven als «Monumentendecreet».

<sup>1674</sup> Aldus moet de instrumenterende ambtenaar bij de overdracht van een zakelijk recht m.b.t. een voorlopig of definitief beschermd onroerend goed (1) in de overdrachtsakte vermelden dat het bedoelde onroerende goed is opgenomen in een ontwerp van lijst of definitief beschermd is, (2) de overdracht meedelen aan het betrokken agentschap en (3) in voorkomend geval in de overdrachtsakte vermelden dat een proces-verbaal voor de overtreding van het Monumentendecreet of zijn uitvoeringsbesluiten werd opgemaakt en/of dat op het onroerend goed, ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing, een verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren of dat de rechterlijke beslissing werd uitgevoerd. (artt. 5, 6 en 11, §6 Monumentendecreet; zie hierover: G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 293, nr. 413). Deze verplichting gelden enkel voor authentieke akten, niet voor onderhandse akten (G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 293, nr. 413).

<sup>1675</sup> Decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg, *B.S.* 21 mei 1996, verkort weergegeven als «Landschapsdecreet».

<sup>1676</sup> De instrumenterende ambtenaar moet bij de overdracht of toewijzing van een zakelijk recht (of persoonlijk recht) met betrekking tot een onroerend goed gelegen in een voorlopig of definitief beschermd landschap drie verplichtingen nakomen: (1) in de overdrachts- of toewijzingsakte moet vermeld worden dat het bedoelde onroerend goed binnen een voorlopige of definitief beschermd landschap ligt, (2) in de overdrachts- of toewijzingsakte moeten alle maatregelen en richtlijnen die door het Landschapsdecreet worden opgelegd met het oog op de instandhouding en het onderhoud van landschappen, met inbegrip van de erfdienstbaarheden van openbaar nut en van de beperkingen op de uitoefening van de eigendoms- en gebruiksrechten die van toepassing zijn op het onroerend goed, vermeld worden en (3) de overdracht meedelen aan het betrokken agentschap (artt. 7, §5 en 11, §4 Landschapsdecreet; zie hierover: G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 332-333, nr. 479). Ook hier wordt aangenomen dat de verplichtingen

Archeologiedecreet<sup>1677 1678</sup>, het Decreet varend erfgoed<sup>1679 1680</sup>, het Bodemdecreet 2006<sup>1681 1682</sup> en het Bosdecreet<sup>1683 1684</sup>. Al deze publiekrechtelijke informatieverplichtingen hebben in essentie hetzelfde doel: zij beogen de verkrijger van een onroerend goed te informeren over de toepasselijkheid van de

---

enkel gelden bij authentieke akten (G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 333, nr. 478).

<sup>1677</sup> Decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium, *B.S.* 15 september 1993, verkort weergegeven als «Archeologiedecreet».

<sup>1678</sup> De instrumenterende ambtenaar moet bij de overdracht van een zakelijk recht met betrekking tot een voorlopig of definitief onroerend drie verplichtingen nakomen: (1) in de overdrachtsakte vermelden dat het bedoelde onroerend goed is opgenomen op een ontwerp van lijst of definitief beschermd is als archeologisch goed, (2) in de overdrachtsakte vermelden welke de algemene en bijzondere beschermingsvoorschriften zijn en (3) de overdracht meedelen aan het betrokken agentschap (art. 28 Archeologiedecreet; zie hierover: G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 350, nr. 510). Ook hier wordt aangenomen dat de verplichtingen enkel gelden bij authentieke akten (G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 350, nr. 510).

<sup>1679</sup> Decreet van 29 maart 2002 tot bescherming van het varend erfgoed, *B.S.* 18 mei 2002, verkort weergegeven als «Decreet varend erfgoed».

<sup>1680</sup> Het Decreet varend erfgoed legt enkel verplichtingen op t.a.v. de overdrager, niet t.a.v. de instrumenterende ambtenaar. Op de eigenaar van het varend erfgoed rusten twee verplichtingen: (1) de eigenaar brengt de nieuwe eigenaar op de hoogte van de voorlopige of definitieve bescherming als varend erfgoed en (2) de eigenaar meldt de overdracht aan het betrokken agentschap (art. 4, §3 en 5, §3 Decreet varend erfgoed; zie hierover: G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 358-359, nr. 528).

<sup>1681</sup> Het decreet houdende betreffende de bodemsanering en de bodembescherming van 27 oktober 2006, *B.S.* 22 januari 2007, verkort weergegeven als «Bodemdecreet 2006».

<sup>1682</sup> Het Bodemdecreet 2006 voorziet in een bijzondere overdrachtsregeling bij de overdracht van alle gronden: de overdrager moet voor het sluiten van een overeenkomst betreffende de overdracht van gronden bij de OVAM een bodemattest aanvragen en de inhoud ervan vooraf meedelen aan de verwerver; de onderhandse akte waarin de overdracht van gronden wordt vastgelegd, bevat de inhoud van het bodemattest; in alle akten betreffende de overdracht van gronden, neemt de instrumenterende ambtenaar de verklaring van de overdrager of desgevallend de gemandateerde op dat de verwerver voor het sluiten van de overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest; de instrumenterende ambtenaar neemt tevens de inhoud van het bodemattest in de akte op (art. 101 Bodemdecreet 2006). Daarnaast is voorzien in bijzondere overdrachtsprocedure voor risicogronden: voor de overdracht moet een oriënterend onderzoek uitgevoerd worden op initiatief en op kosten van de overdrager; in bepaalde gevallen kan de OVAM – gedurende 60 dagen – aanmanen om over te gaan tot de uitvoering van een beschrijvend bodemonderzoek; volgt er geen aanmaning, dan kan de overdracht plaatsvinden mits inachtnaam van de regelen inzake overdracht van alle gronden; tot slot moet de instrumenterende ambtenaar in de akte houdende overdracht van gronden vermelden dat alle bepalingen dienaangaande zijn nageleefd (artt. 102 – 115 Bodemdecreet 2006; zie hierover G. VAN HOORICK, «Notarieel administratief recht: bodemsanering», in X, *Rechtskroniek voor het notariaat. Deel 14*, Brugge, Die Keure, 2009, 42-52; C. DE WULF, «Het nieuwe Bodemdecreet en de notariële praktijk», *T. Not.* 2008, Bijzonder nummer, 1-130).

<sup>1683</sup> Bosdecreet van 13 juni 1990, *B.S.* 28 september 1990, verkort weergegeven als «Bosdecreet».

<sup>1684</sup> Bij een overdracht of verdeling van onroerende goederen waarop het Bosdecreet van toepassing is, brengt de overdrager of verdeler de verwerver vóór het sluiten van de overeenkomst op de hoogte van de verplichtingen die op dat goed rusten krachtens het Bosdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten (art. 91, §2, lid 1 Bosdecreet).

De instrumenterende ambtenaar die een akte verlijdt van overdrachten of verdelingen heeft drie verplichtingen: (1) in de akte in een aparte rubriek «Bosdecreet» neemt hij de verklaring op van de overdrager of verdeler dat hij zijn informatieplicht heeft nageleefd en, in voorkomend geval, de nodige stukken heeft overgedragen (art. 91, §3, lid 1 Bosdecreet), (2) de inhoud van deze verplichtingen worden in de akte opgenomen en (3) de instrumenterende ambtenaar deelt binnen zestig dagen na de ondertekening van de akte de wijziging in het beheer van het bos mee aan het Agentschap met een attest waarin de identiteit van de oorspronkelijke en de nieuwe bosbeheerder en de omschrijving van het betreffende onroerend goed worden opgenomen (art. 91 Bosdecreet; zie hierover G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 449-450, nr. 658-660). De partij die haar informatieplicht niet nakomt blijft gehouden tot haar verplichtingen die voortvloeien uit dit decreet en zijn uitvoeringsbesluiten. Deze niet-tegenstelbaarheid kan niet worden ingeroepen indien voor het verlijden van de akte van overdrachten of verdelingen, de verwerver op de hoogte is gebracht van de verplichtingen die op het goed rusten krachtens dit decreet en zijn uitvoeringsbesluiten (art. 91, §5 Bosdecreet).

betrokken regelgeving en over de daaruit voortvloeiende specifieke (rechts)gevolgen voor het onroerend goed in kwestie. Die publiekrechtelijke regels hebben evenwel verschillende toepassingsgebieden, zowel qua rechtshandeling, qua personeel toepassingsgebied als qua temporeel toepassingsgebied. Ook de concrete inhoud van de te verstrekken informatie is voor elk van de betrokken regelgevingen verschillend geregeld. Hoewel hiertoe naar aanleiding van de parlementaire besprekingen bij het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 de aanzet werd gegeven<sup>1685</sup>, valt het te betreuren dat de decreetgever noch overwogen noch onderzocht heeft om de informatieverplichtingen in voormelde reglementeringen, m.b.t. (onderhandse en authentieke) overdrachten van zakelijke en/of persoonlijke rechten, samen te brengen in één afzonderlijke, alomvattende en overzichtelijke regeling. Een eerste (bescheiden) aanzet – die tot op heden niet is uitgevoerd – werd hiertoe wel gegeven in het Vlaamse Regeerakkoord 2009-2014<sup>1686</sup> waarin was bepaald dat zou onderzocht worden hoe het EPB-attest en het as-builtattest tot één instrument kunnen worden teruggebracht<sup>1687</sup>.

## **b. Eenvoud, duidelijk- en toegankelijkheid**

**353.** Goede regelgeving moet ook voldoen aan de vereiste van «eenvoud, duidelijk- en toegankelijkheid». Dit houdt in dat de regels goed begrijpbaar zijn, vlot en concreet toegankelijk zijn voor iedereen voor wie ze van belang zijn<sup>1688</sup>. Dit onderzoek toont m.i. aan dat de informatieverplichtingen, zoals geregeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, ook aan deze kwaliteitsvereiste, in het bijzonder aan de eenvoud- en duidelijkheidsvereiste, niet voldoen omwille van de gebreken in het toepassingsgebied (a), inhoudelijke gebreken (b) en diverse andere gebreken (c).

### ***b.1 Toepassingsgebied***

#### **b.1.1 Temporele toepassingsgebied**

**354.** Het temporele toepassingsgebied<sup>1689</sup> van de informatieverplichtingen van de artikelen 5.2.1, 5.2.5 en 5.2.6 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is op meerdere punten onzorgvuldig uitgewerkt:

- (1) behoudens de onmiddellijke inwerkingtreding van bepaalde informatieverplichtingen in hoofde van de instrumenterende ambtenaar<sup>1690</sup>, zijn de informatieverplichtingen slechts van

---

<sup>1685</sup> Advies van de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 574; zie ook: Verslag Hoorzittingen, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/4, 6-7.

<sup>1686</sup> “Vlaanderen 2009-2014. Een draagkrachtig Vlaanderen in beslissende tijden. Voor een vernieuwende, duurzame en warme samenleving”, p. 52, [[www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be)].

<sup>1687</sup> F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *NjW* 2010, p. 812, nr. 8.

<sup>1688</sup> M. DIERICKX VISSCHERS, “De reguleringsimpactanalyse (RIA) als instrument ter verbetering van de kwaliteit van regelgeving”, *TVW* 2007, p. 223, nr. 9.

<sup>1689</sup> Artikel 7.6.4 Vlaamse codex RO.

toepassing nadat de gemeente, waar het onroerend goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister<sup>1691</sup>; ik heb evenwel aangetoond dat dergelijke regeling waarbij de toepassing van de informatieverplichtingen afhankelijk wordt gesteld van de vraag of een gemeente, waar het onroerend goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister het gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel schendt<sup>1692</sup>;

- (2) de stelling dat de regeling van artikel 5.2.1, §2, lid 2, laatste zin Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, op grond waarvan de eerste schijf pas uitbetaald mag worden nadat de vergunning aan de leningsmaatschappij is bezorgd, reeds onmiddellijk van toepassing is, berust op een te strikte interpretatie van artikel 7.6.4, lid 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>1693</sup>; ik heb mij aangesloten bij de rechtsleer die deze stelling heeft bestreden;
- (3) het is onduidelijk of de afgezwakte informatieverplichtingen, waarvan sprake in artikel 7.6.4, lid 5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, ook toepasselijk is op hypothecaire kredieten of akten; op het eerste gezicht lijkt dit niet zo te zijn; ik heb echter, rekening houdend met de bedoeling van de Decreetgever, aangetoond dat de afgezwakte informatieverplichting – dus zolang de gemeente niet beschikt over een goedgekeurd vergunningen- en plannenregister – toepasselijk is zowel op artikel 5.2.1, §1 als artikel 5.2.1, §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- (4) overeenkomstig artikel 7.6.4, lid 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn de bepalingen van artikel 5.2.1, 5.2.5 en 5.2.6 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet van toepassing “*op overeenkomsten die zijn gesloten (...) vóór het in het eerste lid vermelde tijdstip* (d.i. de publicatie in het Belgisch Staatsblad)”; specifiek wat betreft de informatieverplichtingen m.b.t. vastgoedpubliciteit bestaat er betwisting omtrent de inhoud van het begrip «overeenkomsten» waarvan sprake in artikel 7.6.4, lid 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>1694</sup>; ik heb mij, op basis van de parlementaire voorbereidingen en de tekst van artikel 7.6.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, aangesloten bij de rechtsleer die de stelling verdedigt dat bedoeld wordt de overeenkomst gesloten tussen de opdrachtgever en de tussenpersoon;

---

<sup>1690</sup> Zie artikel 7.6.4, lid 5 Vlaamse codex RO.

<sup>1691</sup> Artikel 7.6.4, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>1692</sup> Zie hoger randnr. 139.

<sup>1693</sup> P. WELTERS, “De notariële akte van hypothecair krediet en het Decreet Ruimtelijke Ordening”, *T. Fin. R.* 2001, p. 81, nr. 19.

<sup>1694</sup> Zie daarover: F. BRULOOT, “Vastgoedpubliciteit en staking in stedenbouw: onmogelijk huwelijk van onbetrouwbare partners”, *TROS* 2011, p. 125, nr. 13; J. VANSTEENE, “Bijzondere informatieplicht makelaar al in 61 gemeenten”, *Vastgoed info* 2008, afl. 18, 7.



### b.1.2 Materiële toepassingsgebied

355. Ook de uitwerking van het materiële toepassingsgebied van de artikelen 5.2.1, 5.2.5 en 5.2.6 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is onzorgvuldig gebeurd:

- (1) de vestiging van een vruchtgebruik valt niet onder het materiële toepassingsgebied van de informatieverplichtingen; de reden waarom de overdracht van een vruchtgebruik, in tegenstelling tot andere regelgeving<sup>1695</sup>, is uitgesloten uit het toepassingsgebied is niet duidelijk<sup>1696</sup>; nochtans heb ik aangetoond dat de vruchtgebruiker er absoluut belang bij heeft om, n.a.v. de vestiging van een vruchtgebruik omtrent de stedenbouwkundige status van het onroerend goed te worden geïnformeerd: (1) aangenomen wordt immers dat de vruchtgebruiker, in het kader van zijn verplichting de in vruchtgebruik gegeven zaak in stand te houden<sup>1697</sup> en te beheren, rekening houdende met de bestaande door de eigenaar gegeven bestemming, het recht heeft op de grond die hij in vruchtgebruik heeft constructies op te richten zodat de vruchtgebruiker er belang bij heeft te worden geïnformeerd omtrent de meest recente stedenbouwkundige bestemming<sup>1698</sup>, omtrent de vraag of er voor het onroerend goed een verkavelingsvergunning van toepassing is<sup>1699</sup> en om n.a.v. de vestiging van het vruchtgebruik een stedenbouwkundig uittreksel overhandigd te krijgen<sup>1700</sup>; (2) de verplichting in hoofde van de vruchtgebruiker om de in vruchtgebruik gegeven zaak in stand te houden, gaat vervolgens niet zover dat een onroerend goed, opgericht in strijd met het ruimtelijk ordeningsrecht, door de vruchtgebruiker mag in stand gehouden worden; de vruchtgebruiker moet immers, ongeacht de beperkingen die hij ondergaat in de uitoefening van zijn zakelijk recht doordat hij over de illegale werken niet kan beschikken, krachtens zijn recht zeggenschap<sup>1701</sup> over de zaak uit te oefenen, het nodige doen om aan de illegale toestand een einde te stellen of te doen stellen; de vruchtgebruiker heeft er derhalve eveneens belang bij n.a.v. de vestiging van het vruchtgebruik geïnformeerd te worden omtrent de al dan niet voor het in vruchtgebruik gegeven onroerende verleende stedenbouwkundige vergunningen<sup>1702</sup> en omtrent gebeurlijke bouw misdrijven<sup>1703</sup> waarmee het in vruchtgebruik gegeven onroerend goed kan behept zijn;

<sup>1695</sup> Bv. de overdrachtsregeling in het Bodemdecreet 2006 (art. 101 *juncto* art. 2.18°, b).

<sup>1696</sup> F. HAENTJENS, “Kritische kanttekeningen bij de informatieverplichtingen voor de instrumenterende ambtenaar in het Decreet ruimtelijke ordening 1999”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *TMR* 2009, p. 287, nr. 33.

<sup>1697</sup> Artikel 578 Burgerlijk Wetboek.

<sup>1698</sup> Cfr. artikel 5.2.1, § 1, lid 1, 2° Vlaamse codex RO.

<sup>1699</sup> Cfr. artikel 5.2.1, § 1, lid 1, 5° Vlaamse codex RO

<sup>1700</sup> Cfr. artikel 5.2.1, § 1, lid 2 Vlaamse codex RO.

<sup>1701</sup> Het misdrijf van instandhouding – voor zover nog strafbaar – bestaat in het schuldig verzuim om aan het bestaan van wederrechtelijk uitgevoerde werken een einde te maken (zie daarover verder Deel III van dit doctoraatsonderzoek, randnr. 698).

<sup>1702</sup> Cfr. artikel 5.2.1, § 1, lid 1, 1° Vlaamse codex RO.

<sup>1703</sup> Cfr. artikel 5.2.1, §1, lid 1, 3° Vlaamse codex RO.

- (2) het toepassingsgebied *ratione materiae* voor onderhandse akten opgesteld door een instrumenterende ambtenaar is ruimer, want niet-limitatief, dan het toepassingsgebied *ratione materiae* t.a.v. bv. vastgoedmakelaars, want limitatief<sup>1704</sup>;
- (3) ook het materiële toepassingsgebied m.b.t. de informatieverplichtingen n.a.v. vastgoedpubliciteit<sup>1705</sup> is ruimer, want (opnieuw) niet-limitatief, dan het materiële toepassingsgebied bij onderhandse overeenkomsten, want limitatief<sup>1706</sup>.
- (4) het begrip «inbreng van een onroerend goed in een vennootschap» kan een ruim(er) toepassingsgebied bestrijken dan op het eerste gezicht zou kunnen verwacht worden; aangezien de inbreng van een onroerend goed, vanuit vennootschapsrechtelijk oogpunt, zowel in volle eigendom of in genot kan gebeuren worden, en tevens een zakelijk (bv. vruchtgebruik) of persoonlijk (huur) recht op een onroerend goed kan ingebracht worden, lijkt bv. de inbreng van een vruchtgebruik of een huurrecht (van minder dan negen jaar) op een onroerend goed onder het materiële toepassingsgebied te vallen; dergelijke interpretatie lijkt strijdig met het gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel; ik heb de stelling verdedigd dat hieronder de inbreng in volle eigendom en de inbreng van een verhuring voor meer dan negen jaar van onroerend goed moet worden begrepen;
- (5) aannemings- en architectenovereenkomsten vallen *de lege ferenda* niet onder het materiële toepassingsgebied; ik heb de stelling verdedigd dat *de lege ferenda* er wel voor kan worden gepleit worden de informatieverplichtingen van toepassing te verklaren op aannemings- en architectenovereenkomsten;

### **b.1.3 Territoriale toepassingsgebied**

**356.** Ook omtrent het territoriaal toepassingsgebied bestaat er betwisting:

- (1) er wordt in de rechtsleer aangenomen dat artikel 5.2.6 Vlaamse Codex een «onbeperkt territoriaal werkveld» heeft; aldus zouden de informatieverplichtingen nageleefd worden voor in het Vlaamse gewest gelegen onroerend goederen, waar ook ter wereld publiciteit

---

<sup>1704</sup> Vgl. J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 589, nr. 854.

<sup>1705</sup> Artikel 5.2.6 Vlaamse codex RO.

<sup>1706</sup> Dit kan dus als gevolg hebben dat wanneer een vastgoedmakelaar publiciteit voert met oog op verkoop van een onroerend goed, maar het onroerend goed naderhand niet verkocht maar wel geruild wordt, de informatieverplichtingen n.a.v. aanvankelijke vastgoedpubliciteit (art. 5.2.6 Vlaamse codex RO)<sup>1706</sup> wel toepasselijk waren, maar de informatieverplichtingen m.b.t. onderhandse overeenkomsten (art. 5.2.5 Vlaamse codex RO)<sup>1706</sup> uiteindelijk niet toepasselijk zijn.

gevoerd wordt; ik heb aangetoond dat dergelijke interpretatie betwistbaar is en bovendien strijdig is met het in België geldende principe van de «exclusieve territoriale bevoegdheidsverdeling»; ik heb de stelling verdedigd dat de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening daarentegen (enkel) van toepassing is op «publiciteit» gevoerd in het Vlaamse gewest m.b.t. onroerende goederen gelegen binnen het Vlaamse gewest; publiciteit m.b.t. onroerende goederen gelegen buiten het Vlaamse gewest, valt m.i. niet onder de toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

- (2) in de rechtsleer wordt aangenomen dat de gegevens m.b.t. het gefinancierde onroerend goed slechts moeten opgenomen worden in de krediet- of leningsakte voor zover het onroerend goed, waarop de hypotheek wordt gevestigd, gelegen is in het Vlaamse gewest<sup>1707</sup>; deze stelling lijkt ons echter betwistbaar;

## ***b.2 Inhoud van de informatieverplichtingen***

**357.** De informatieverplichtingen vertonen ook inhoudelijk meerdere knelpunten:

- (1) met de invoering van de het as-builtattest beoogde de Decreetgever de verkrijger van een onroerend goed meer rechtszekerheid te bieden; o.i. is de Decreetgever niet in zijn opzet geslaagd; het volstaat immers dat in de (onderhandse en/of authentieke) akte of de vastgoedpubliciteit wordt vermeld dat het as-builtattest «al dan niet» is uitgereikt en gevalideerd; er moeten geen specifieke vermeldingen uit het as-builtattest opgenomen worden in de akte of vastgoedpubliciteit; enkel indien de vastgoedpubliciteit of de (onderhandse of authentieke) akte het stilzwijgen behouden omtrent het al dan niet uitgereikte en gevalideerde as-builtattest, dan houdt zulks een inbreuk op de informatieverplichtingen in die strafrechtelijk<sup>1708</sup> en civielrechtelijk<sup>1709</sup> gesanctioneerd wordt;
- (2) het stedenbouwkundig uittreksel, dat wordt overhandigd aan de verkrijger, mag sinds het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 ten hoogste één jaar – i.p.v. vijf maanden onder de gelding van het Decreet ruimtelijke ordening 1999 – voor het verlijden van de authentieke akte verleend zijn; ik heb deze wijziging bekritiseerd nu een gebeurlijke administratieve overlast niet mag primeren op de belangen van de verkrijgers van onroerende goederen;

---

<sup>1707</sup> M. DIERICK, “Stedenbouwwrecht in de bankpraktijk”, *TROS* 2000, p. 220, nr. I.2.1.9; S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatieververschaffing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 51; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieververschaffing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 355.

<sup>1708</sup> Artikel 6.1.1, lid 1, 4° Vlaamse codex RO.

<sup>1709</sup> Artikel art. 6.3.1, lid 1 Vlaamse codex RO.

- (3) het blijft, ook na het Aanpassings- en Aanvullingsdecreet 2009, onduidelijk of de verplichting om een afzonderlijke akte op te stellen ook van toepassing is op huurovereenkomsten; hoewel dit in de rechtsleer aanbevolen wordt, heb ik dit standpunt samengevat als volgt bestreden: (1) artikel 5.2.1, §1, lid 4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening spreekt over de «*de nieuwe eigenaar*», niet over bv. «*de huurder*», hetgeen juridische begrippen zijn met een eigen onderscheiden betekenis; artikel 5.2.1, §1, lid 4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is duidelijk en behoeft derhalve geen interpretatie; (2) door de bepaling van artikel 5.2.1, §1, lid 4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ook toe te passen op huurovereenkomsten, minstens dit aan te bevelen, wordt bijkomend een aanzienlijke en zware verbintenis in hoofde van de huurder gecreëerd terwijl de huurder (in principe) vreemd is aan de bevolen herstelmaatregel; (3) de *ratio legis* van de afzonderlijke akte, die er onder meer in bestaat de nieuwe eigenaar duidelijk te maken dat het goed bezwaard is met een herstelmaatregel, wordt ook bereikt door de verplichting om, overeenkomstig artikel 5.2.1, §1, lid 1, 3° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in de onderhandse of authentieke akte te vermelden of er voor het onroerend goed een dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en iedere in de zaak gewezen beslissing<sup>1710</sup>;
- (4) er bestaat onduidelijkheid over de draag welke gegevens de instrumenterende ambtenaar moet vermelden in de akten betreffende een hypothecaire lening of krediet; ik heb de meerderheidsstrekking in de rechtsleer bijgetreden die de stelling verdedigt dat dergelijke akten betreffende een hypothecaire lening of krediet enkel de gegevens moet bevatten zoals opgesomd in artikel 5.2.1, §1, lid 1, 1° t.e.m. 5° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- (5) de gegevens die moeten opgenomen worden in een akte betreffende een hypothecaire lening of krediet, zijn diegene die betrekking hebben op het onroerend goed waarop de hypotheek wordt gevestigd; volgens een meerderheid in de rechtsleer geldt deze verplichting slechts voor zover het onroerend goed gelegen is in het Vlaamse gewest; ik heb aangetoond dat deze stelling onjuist is;

### ***b.3 Andere gebreken***

**358.** Naast het gebrek aan uniformiteit heeft de Decreetgever, n.a.v. het tot stand komen van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet, geen, of onvoldoende, aandacht gegeven aan andere onvolkomenheden, waaronder<sup>1711</sup>:

---

<sup>1710</sup> Zie daarover hoger, randnr. 197 .

<sup>1711</sup> Zie F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *NjW* 2010, p. 812, nr. 7.

- (1) in artikel 5.2.1, §1, lid 1, aanhef Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (instrumenterende ambtenaren) is er sprake van de «vestiging» van erfpacht of opstal terwijl artikel 5.2.5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de «overdracht» viseert<sup>1712</sup>;
- (2) artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (instrumenterende ambtenaar) handelt dan weer over “*elke andere akte van een eigendomsoverdracht ten bezwarende titel*” terwijl artikel 5.2.5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (publiciteit) handelt over “*de eigendomsoverdracht met een vergeldend karakter*”;
- (3) artikel 5.2.6 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening viseert «een goed» terwijl de artikelen 5.2.1, §1<sup>1713</sup> en 5.2.5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening handelen over een «een onroerend goed»;

### c. Handhaafbaarheid: de sanctieregeling

**359.** Goede regelgeving moet tot slot ook «uitvoerbaar en handhaafbaar» zijn. Dit betekent dat de rechtsregel in de praktijk navolgbaar moet zijn<sup>1714</sup>. Ook op dit punt schieten de informatieverplichtingen, zoals geregeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, tekort.

**360.** Niet-naleving van de informatieverplichtingen kan gesanctioneerd worden met de nietigheid van de titel van huur of eigendom<sup>1715</sup>. In het bovenstaande onderzoek heb ik echter aangetoond dat ook deze regeling diverse gebreken vertoont:

- (1) het toepassingsgebied is, zonder redelijke verantwoording, beperkt tot de titels van huur- en eigendomsverkrijging;
- (2) de draagwijdte van de nietigheidssanctie is betwist;
- (3) de gevolgen van de nietigheid zijn onduidelijk: wordt enkel het *instrumentum* vernietigd, of wordt ook het *negotium* vernietigd?;

**361.** Ook m.b.t. de wijze waarop afstand kan gedaan worden van de nietigheidsvordering bestaat er onzekerheid. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>1716</sup> bepaalt de voorwaarden waaronder de beschermde contractspartij afstand kan doen van de nietigheidsvordering. Een meerderheid in de rechtsleer neemt daarbij nochtans aan dat een stilzwijgende afstand niet uitgesloten is. De rechtspraak van het Hof van Cassatie heeft zich daarbij aangesloten. Ik heb deze strekking echter bestreden:

<sup>1712</sup> J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 591, nr. 857.

<sup>1713</sup> Het aanvankelijke ontwerp (*Parl.St.* VI.Parl. 1998-1999, nr. 1332/1, p. 68) sprak over «een goed». Hierop werden 2 amendementen ingediend, waarvan één (*Parl.St.* VI.Parl. 1998-99, nr. 1332/6) ingetrokken en één (*Parl.St.* VI.Parl. 1998-99, nr. 1332/5) (unaniem) werd aangenomen. De reden hiertoe was hiertoe “*in § 1 het woord “goed”(te) verduidelijken door “onroerend goed”*” (Zie *Parl.St.* VI.Parl. 1998-99, nr. 1332/8, p. 102).

<sup>1714</sup> M. DIERICKX VISSCHERS, “De reguleringsimpactanalyse (RIA) als instrument ter verbetering van de kwaliteit van regelgeving”, *TVW* 2007, p. 222-223, nr. 9

<sup>1715</sup> Artikel 6.3.1, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>1716</sup> Artikel 6.3.1, lid 2 Vlaamse codex RO.

indien de Decreetgever *enerzijds* voorziet dat de niet-naleving van de informatieverplichtingen gesanctioneerd kan worden met een specifieke nietigheidsvordering en *anderzijds* de uitdrukkelijke voorwaarden bepaalt waaronder de nietigheid niet meer kan ingeroepen worden, heeft de Decreetgever dan niet de mogelijkheid tot stilzwijgende afstand impliciet maar zeker uitgesloten? En indien uitdrukkelijk de voorwaarden omschreven worden waaronder de nietigheid niet meer kan gevorderd worden – en waarbij de stilzwijgende afstand hierin niet voorzien is –, voegt men dan, door ook een stilzwijgende afstand te aanvaarden, niet iets toe aan de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wat er niet in staat: “*interpretatio cessat in claris*”?

## **B. De doelstelling van de informatieverplichtingen getoetst aan het tijdstip van informatieverstreking**

**362.** De informatieverplichtingen beogen de verkrijger van een onroerend goed te informeren omtrent het stedenbouwkundig statuut ervan. Deze doelstelling kan m.i. slechts slagen indien, zoals het geval is in het bodemrecht<sup>1717</sup>, de potentiële verkrijger volledig geïnformeerd is alvorens hij definitief verbonden is. De informatieverplichtingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bereiken deze doelstelling niet. De verschillende informatieverplichtingen, door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verplichtend voorgeschreven, moeten op «drie tijdstippen» nageleefd worden:

- (1) bij vastgoedpubliciteit<sup>1718</sup>,
- (2) bij het opstellen van onderhandse akten<sup>1719</sup> en onderhandse overeenkomsten<sup>1720</sup>, en
- (3) bij het opstellen van authentieke akte<sup>1721</sup>;

**363.** Indien de vastgoedtransactie gepaard gaat met «vastgoedpubliciteit» wordt de verkrijger geïnformeerd omtrent het stedenbouwkundig statuut van het onroerend goed, voorwerp van de (toekomstige) vastgoedtransactie, *alvorens* de verkrijger zich (definitief) verbindt of (definitief) verbonden is. De potentiële verkrijger van het onroerend goed wordt in voorkomend geval derhalve «precontractueel<sup>1722</sup>» geïnformeerd. Het staat hem in dat geval vrij zich al dan niet, maar op een geïnformeerde wijze, contractueel te verbinden.

---

<sup>1717</sup> Zie bv. P. DE SMEDT, “De sanctie van de ontijdige mededeling van een bodemattest bij de overdracht van grond”, (noot onder Brussel 27 mei 1998), p. 1049, nr. 7; C. DE WULF, “Het bodemsaneringsdecreet en de notariële praktijk”, *T. Not.* 1996, p. 383, nr. 96; vgl. C. DE WULF, “Het nieuwe Bodemdecreet”, *Tijdschrift voor notarissen* 2008 (bijzonder nummer), p. 54, nr. 112.

<sup>1718</sup> Artikel 5.2.6 Vlaamse codex RO.

<sup>1719</sup> Artikelen 5.2.1, 5.2.2 en 5.2.3 Vlaamse codex RO.

<sup>1720</sup> Artikel 5.2.5 Vlaamse codex RO.

<sup>1721</sup> Artikel 5.2.6 Vlaamse codex RO.

<sup>1722</sup> Vgl. B. VAN OPSTAL, “Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, in B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, 411-434.

**364.** Indien de vastgoedtransactie daarentegen niet gepaard gaat met vastgoedpubliciteit, verplicht de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de verkrijger te informeren in de «onderhandse» of «authentieke akte». In dat geval wordt de verkrijger slechts «contractueel<sup>1723</sup>» geïnformeerd, m.a.w. op het ogenblik dat de overdrager en de verkrijger in principe reeds (definitief) verbonden zijn<sup>1724</sup>. In dat geval moet de verkrijger – indien hem onjuiste, onvolledige of nadelige (maar correcte) informatie werd verstrekt – zich beroepen op een aantal hem ter beschikking gestelde sanctiemechanismen, zoals bv. de specifieke nietigheidsvordering<sup>1725</sup> of de gemeenrechtelijke sancties zoals bv. dwaling of bedrog<sup>1726</sup>. Een succesvol beroep op deze sanctiemechanismen is echter onderworpen aan diverse voorwaarden<sup>1727</sup> zodat er geen automatisme is tussen een gebrek aan informatie of onjuiste informatie en het sanctiemechanisme. De mogelijkheid bestaat aldus dat de verkrijger onjuist, onvoldoende of niet geïnformeerd werd, maar desondanks toch definitief verbonden blijft. Hoewel er in de rechtspraak een aantal (rechtsgeldige<sup>1728</sup>, maar ook niet-rechtsgeldige<sup>1729</sup>) juridische mechanismen zijn uitgedacht en uitgewerkt om hieraan tegemoet te komen, tonen deze mechanismen meteen aan dat de regelgeving tekortschiet en haar doelstelling, nl. beogen de verkrijger van een onroerend goed te informeren over het stedenbouwkundig statuut daarvan, niet – of minstens onvoldoende – bereikt.

**365.** Om aan de laattijdige informatievergaring tegemoet te komen, zou men kunnen opteren voor een zgn. «bedenktermijn»<sup>1730</sup>. De bedenktijd is gekend in zowel in het Nederlandse als het Franse recht.

In Nederland<sup>1731</sup> geschiedt de koopovereenkomst van een woning door een particulier<sup>1732</sup> niet meer vormvrij, maar wel op straffe van nietigheid d.m.v. een schriftelijke<sup>1733</sup> ondertekende akte. Na

<sup>1723</sup> Vgl. B. VAN OPSTAL, «Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak», in B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, 411-434.

<sup>1724</sup> In de praktijk moet dit mogelijkserwijze enigszins genuanceerd worden. Vaak gaat een *voorafgaandelijke* mededeling van een *ontwerpovereenkomst* en allerhande attesten de ondertekening van de onderhandse en authentieke akte immers vooraf. Specifiek m.b.t. de authentieke akte (op dat ogenblik zijn de partijen in principe al definitief verbonden – cf. artikel 1582 Burgerlijk Wetboek; vgl. Rb. Gent 31 mei 2011, *TMR* 2012, 66, *TROS* 2012, 83, noot F. DE PRETER) voorziet artikel 12 Organieke Wet Notarisambt in dat verband in de uitdrukkelijk mogelijkheid tot voorafgaande mededeling van het ontwerp van authentieke akte, in welk geval de akte mag toegelicht worden i.p.v. integraal voorgelezen (zie daarover o.a. C. DE WULF, «Over de nieuwe notarišwetten in België en Nederland», *TPR* 2001-2, p. 572-574, nr. 102).

<sup>1725</sup> Artikel 6.3.1 Vlaamse codex RO.

<sup>1726</sup> Zie daarover Deel III van dit doctoraatsonderzoek.

<sup>1727</sup> Zo beschikt de feitenrechter, ingeval van een beroep op de specifieke nietigheidsvordering (art. 6.3.1 Vlaamse codex RO) over een soevereine appreciatiebevoegdheid; hij kan de nietigheid uitspreken, maar is daartoe niet verplicht (zie daarover hoger, randnr. 295 e.v.). Ook een beroep op de rechtsfiguur van dwaling is onderworpen aan diverse voorwaarden (zie daarover Deel III van dit doctoraatsonderzoek).

<sup>1728</sup> Zoals bv. de aankoopbelofte (zie daarover hoger, randnr. 149 e.v.).

<sup>1729</sup> Zoals bv. de opschortende voorwaarde (zie daarover hoger, randnr. 336 e.v.).

<sup>1730</sup> Over de bedenktijd specifiek m.b.t. de aankoop van onroerende goederen, zie de zeer leerrijke en interessante bijdragen van L. VOET en A. KEIRSE: L. VOET en A. KEIRSE, «Hoe de koop van een woning te reguleren: zeker weten?!», *TPR* 2011-2, 181-267 en L. VOET en A. KEIRSE, «Koop van onroerend goed in België, Nederland en Frankrijk. Nood aan professionele begeleiding», *TBBR* 2012, 24-36.

<sup>1731</sup> Nederlands Burgerlijk Wetboek, Boek 7 Bijzondere Overeenkomsten, Titel 1 Koop en ruil.

<sup>1732</sup> Nl. een «persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf» (art. 2.1 Nederlands Burgerlijk Wetboek, Boek 7, Titel 1).

opmaak en ondertekening beschikt de particuliere koper (niet de verkoper) over een termijn van drie dagen om, zonder opgave van reden, de koop te ontbinden. Opdat de eigendom vervolgens overgaat, dient een leveringsakte d.m.v. de tussenkomst van een notaris te worden opgesteld welke hij laat overschrijven in de openbare registers. Pas daarna is de eigendomsoverdracht een feit<sup>1734</sup>.

Frankrijk<sup>1735</sup> kent eveneens het gebruik van een bedenktijd, maar combineert dit met informatieverplichtingen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de «*délai de rétraction*» en de «*délai de réflexion*»: voor elke overeenkomst met als voorwerp de verwerving of de bouw van een tot bewoning bestemd onroerend goed, beschikt de niet-professionele koper<sup>1736</sup> over een bedenktijd van zeven dagen (*délai de rétraction*); wordt de overeenkomst onmiddellijk notarieel verleden en heeft zij niet het voorwerp uitgemaakt van een voorovereenkomst, of wanneer de authentieke akte afwijkt van de voorovereenkomst, dan geniet de niet-professionele verwerver een bedenktijd van zeven dagen vanaf de overhandiging of de kennisgeving van de ontwerpakte<sup>1737</sup> (*délai de réflexion*).

---

<sup>1733</sup> Mondelinge overeenkomsten inzake de koop van een woning zijn niet verbindend. Zowel de particuliere koper als de particuliere verkoper kan zich onttrekken aan mondelingen afspraken over de verkoop van een woning (zie L. VOET en A. KEIRSE, “Koop van onroerend goed in België, Nederland en Frankrijk. Nood aan professionele begeleiding”, *TBBR* 2012, 24 met verwijzing naar Hoge Raad 9 december 2011, LJN BU7412, *Rechtspraak van de Week (RvdW)* 2011, 1541; W.G. HUIJGEN, *Koop en verkoop van onroerende zaken*, Deventer, Kluwer, 2012, 26-27; A.A. VAN VELTEN, *Privaatrechtelijke aspecten van onroerend goed*, Deventer, Kluwer, 2012, 170). Na de totstandkoming van de Wet koop onroerende zaken bestond hierover nochtans betwisting in de rechtspraak en de rechtsleer. Reden daartoe waren de verklaringen van de Minister bij de parlementaire behandeling van de Wet koop onroerende zaken. Meermaals had de minister immers gesteld dat na het bereiken van de mondelinge overeenstemming met de koper de verkoper zich niet zonder meer mag terugtrekken en dat hij in beginsel gehouden is medewerking te verlenen aan het opmaken van de vereiste akte. Dit moest, aldus de minister, gebeuren a.d.h.v. de regels die gelden op het gebied van de onderhandelingsfase. Door die verklaringen manifesteerde er zich in de lagere rechtspraak twee strekkingen. De eerste strekking volgde de uitspraken van de minister en paste het leerstuk van de precontractuele gebondenheid toe op de vraag of de verkoper, ondanks de nietigheid van de mondelinge overeenstemming, gebonden was. De tweede strekking werd de toepassing van het leerstuk van de precontractuele gebondenheid in strijd geacht met de nietigheid van de overeenkomst. Uiteindelijk heeft de Hoge Raad, op vordering van de Procureur-Generaal, duidelijk gebracht. Samengevat komt de uitspraak er op neer dat de particuliere verkoper (niet de professionele verkoper) zich erop mag beroepen dat aan de mondelinge geen overeenstemming toekomt. Hij kan derhalve in beginsel niet worden veroordeeld tot medewerking aan het opstellen van een koopakte, noch tot schadevergoeding. In zeer uitzonderlijke omstandigheden zal een beroep van de particuliere verkoper op het ontbreken van een schriftelijke koopovereenkomst in strijd kunnen zijn met de redelijk- en billijkheid. Maar ook in dit laatste geval zal de verkoper niet gehouden zijn tot medewerking aan de koopakte, wel tot gebeurlijke schadevergoeding (zie hierover: J. HIJMA en H.J. SNIJDERS (red.), “Overzicht van Nederlandse rechtsontwikkeling, Burgerlijk Recht (2007-2011)”, *TPR* 2013-2, 1290-1295).

<sup>1734</sup> J. HIJMA en W.L. VALK, *Wettelijke bedenktijd. Preadviezen voor de Vereniging voor Burgerlijk Recht*, Deventer, Kluwer, 2004, 117-125; W.G. HUIJGEN, *Koop en verkoop van onroerende zaken*, Deventer, Kluwer, 2012, 5 en 25-30; A.A. VAN VELTEN, *Privaatrechtelijke aspecten van onroerend goed*, Deventer, Kluwer, 2012, 156-175; L. VOET en A. KEIRSE, “Koop van onroerend goed in België, Nederland en Frankrijk. Nood aan professionele begeleiding”, *TBBR* 2012, 24-25.

<sup>1735</sup> Code de la construction en de l’habitation (art. L271-1), verkort weergegeven als «CCH». Zie daarover: B. KOHL, *Droit de la construction et de la promotion immobilière en Europe. Vers une harmonisation de la protection du consommateur en droit de la construction?*, Brussel, Bruylant, 2008, 445-448.

<sup>1736</sup> “*L’acquéreur non professionnel*”.

<sup>1737</sup> De ontwerpakte wordt dan beschouwd als een bindend aanbod van de verkoper (L. VOET en A. KEIRSE, “Koop van onroerend goed in België, Nederland en Frankrijk. Nood aan professionele begeleiding”, *TBBR* 2012, 25).



Daarnaast zijn talrijke precontractuele informatieverplichtingen toepasselijk waarvan de belangrijkste informatie moet gebundeld worden in het «dossier de diagnostic technique»<sup>1738,1739</sup>.

**366.** Doorgaans<sup>1740 1741</sup> wordt aangenomen dat het in twee gevallen aangewezen is om aan de consument een bedenktijd toe te kennen: (1) bij irrationeel gedrag in hoofde van de consument<sup>1742</sup>; en (2) bij informatietekorten of asymmetrische informatie<sup>1743 1744</sup>. Is het toekennen van een bedenktijd nu wenselijk om tegemoet te komen aan een probleem van informatietekorten of asymmetrische informatie? In de rechtsleer<sup>1745</sup> is daaromtrent een kosten-batenanalyse gemaakt. De «baten» zijn de volgende: (1) de koper heeft (enige) tijd om de informatie te bestuderen en te verwerken; (2) hij kan bijkomende informatie inwinnen; en (3) gedurende de bedenkt termijn hoeft de koper geen andere kandidaat-kopers te vrezen. De «kosten» houden verband met de belangen van de verkoper en zijn de volgende: (1) risico op misbruik van de bedenktijd, nl. de mogelijkheid in hoofde van de koper om de verkoper onder druk te zetten (bv. ivm de afgesproken prijs); (2) de vastgoedtransactie wordt vertraagd; en (3) de verkoper verkeert gedurende de bedenkt termijn in onzekerheid. Het erkennen van een algemene bedenkt termijn zou bovendien het risico kunnen inhouden dat bij de koper het gevoel verdwijnt dat hij, door ondertekening van een overeenkomst, onherroepelijk verbonden is. Daarenboven zou het gevaar bestaan dat de koper in de veronderstelling zou kunnen verkeren dat de

---

<sup>1738</sup> Dit dossier omvat informatie omtrent asbest, energieprestatie, enz. (L. VOET en A. KEIRSE, “Koop van onroerend goed in België, Nederland en Frankrijk. Nood aan professionele begeleiding”, *TBBR* 2012, 26).

<sup>1739</sup> L. VOET en A. KEIRSE, “Koop van onroerend goed in België, Nederland en Frankrijk. Nood aan professionele begeleiding”, *TBBR* 2012, 25-26.

<sup>1740</sup> L. VOET en A. KEIRSE, “Koop van onroerend goed in België, Nederland en Frankrijk. Nood aan professionele begeleiding”, *TBBR* 2012, 30; L. VOET en A. KEIRSE, “Hoe de koop van een woning te reguleren: zeker weten?!” , *TPR* 2011-2, p. 249-250, nr. 105. Vgl. B. KOHL, *Droit de la construction et de la promotion immobilière en Europe. Vers une harmonisation de la protection du consommateur en droit de la construction?*, Brussel, Bruylant, 2008, 453.

<sup>1741</sup> Dit zijn ook de drijfveren van de Nederlandse en Franse wetgever geweest (A. KEIRSE, “Koop van onroerend goed in België, Nederland en Frankrijk. Nood aan professionele begeleiding”, *TBBR* 2012, 30; A.A. VAN VELTEN, *Privaatrechtelijke aspecten van onroerend goed*, Deventer, Kluwer, 2012, 163).

<sup>1742</sup> Bv. de vrees dat andere kandidaten het tekoop gestelde onroerend goed zullen kopen, de bezorgdheid omtrent een stijgende rentevoet (A. KEIRSE, “Koop van onroerend goed in België, Nederland en Frankrijk. Nood aan professionele begeleiding”, *TBBR* 2012, 31). Of het probleem van irrationele kopen zich in werkelijkheid voordoet is evenwel nooit onderzocht geworden (A. KEIRSE, “Koop van onroerend goed in België, Nederland en Frankrijk. Nood aan professionele begeleiding”, *TBBR* 2012, 31).

<sup>1743</sup> Van «asymmetrische informatie» is er sprake wanneer een of beide partijen bij een potentiële transactie informatie bezitten die belangrijk is voor de andere partij, maar er slechts zwakke prikkels bestaan om deze informatie bekend te maken (A. KEIRSE, “Koop van onroerend goed in België, Nederland en Frankrijk. Nood aan professionele begeleiding”, *TBBR* 2012, 31). In de relatie koper-verkoper beschikt de verkoper in principe inderdaad over meer (en belangrijke) informatie; de koper is aangewezen op de inlichtingen die de verkoper hem verstrekt (A. KEIRSE, “Koop van onroerend goed in België, Nederland en Frankrijk. Nood aan professionele begeleiding”, *TBBR* 2012, 31).

<sup>1744</sup> Ook het bevorderen van de grensoverschrijdende handel en de bescherming tegen agressieve verkooppraktijken kunnen een reden zijn om een bedenkt termijn in te voeren (A.A. VAN VELTEN, *Privaatrechtelijke aspecten van onroerend goed*, Deventer, Kluwer, 2012, 163; vgl. B. KOHL, *Droit de la construction et de la promotion immobilière en Europe. Vers une harmonisation de la protection du consommateur en droit de la construction?*, Brussel, Bruylant, 2008, 453).

<sup>1745</sup> A. KEIRSE, “Koop van onroerend goed in België, Nederland en Frankrijk. Nood aan professionele begeleiding”, *TBBR* 2012, 32-33; L. VOET en A. KEIRSE, “Hoe de koop van een woning te reguleren: zeker weten?!” , *TPR* 2011-2, p. 258-260, nrs. 121-124.

bedenktermijn algemeen is en voor alle type contracten zou gelden. Tot slot zou er geen zekerheid bestaan dat de koper ook effectief gebruik zal maken van de hem verleende bedenktermijn. In hoofde van de koper zou er immers een zekere terughoudendheid bestaan om zijn rechten uit te oefenen<sup>1746</sup>  
<sup>1747</sup>.

**367.** M.i. wegen de nadelen, verbonden aan een bedenktermijn (gecombineerd met de informatieverplichtingen), niet op tegen de voordelen ervan en biedt het meer duidelijk- en rechtszekerheid dan de huidige sanctieregeling (nl. de nietigheidsvordering<sup>1748</sup>): (1) anders dan bij de (actuele) nietigheidsvordering, die aan de soevereine appreciatie van de feitenrechter wordt overgelaten, is de koper *zeker* dat hij, ingeval van een informatietekort of -gebrek, gebruik kan maken van zijn recht om gedurende de bedenktermijn van de overeenkomst af te zien; (2) de bedenktermijn heeft, anders de nietigheidsvordering die in principe gedurende de gemeenrechtelijke verjaringstermijn kan uitgeoefend worden, (slechts) een beperkte periode; na het verstrijken van deze periode, en dus veel vlugger, heeft de verkoper (meer) zekerheid over het definitief karakter van de vastgoedtransactie; (3) het risico op misbruik bestaat inderdaad, maar het bestaat ook bij de nietigheidsvordering die echter aanleiding kan geven tot lange juridische twisten (o.m. omtrent het al dan niet bestaan van rechtsmisbruik); en (4) het risico op vertraging en onzekerheid bestaat eveneens, maar het bestaat m.i. nog meer bij de uitoefening van de nietigheidsvordering die een beroep op de rechter vereist.

### **3. Derde onderzoeksvraag: Is het as-builtattest een zinvol en nuttig instrument ter bescherming van de overnemer?**

#### **A. Het as-builtattest is (in principe) geen bestuurshandeling**

**368.** Het as-builtattest is een «attest» en wordt afgeleverd door een daartoe door de Vlaamse Regering erkende instantie of persoon, vrij te kiezen door de aanvrager<sup>1749</sup>. De vraag die hierbij rijst is of het as-builtattest kan gekwalificeerd worden als een administratieve of bestuurlijke rechtshandeling<sup>1750</sup>. Het belang van deze vraag is tweërlei. Het antwoord hierop zal immers bepalen (1) of de afgifte van een as-builtattest, of de weigering ervan, formeel moet gemotiveerd worden op grond van de Wet Motivering Bestuurshandelingen<sup>1751</sup> en (2) of de afgifte van een as-builtattest, of de

---

<sup>1746</sup> Een reden daartoe kan zijn dat de koper reeds (een eerste) uitvoering heeft gegeven aan de overeenkomst, door bv. het voldoen een eerste betaling of het storten van een garantie.

<sup>1747</sup> B. KOHL, *Droit de la construction et de la promotion immobilière en Europe. Vers une harmonisation de la protection du consommateur en droit de la construction?*, Brussel, Bruylant, 2008, 454.

<sup>1748</sup> Artikel 6.3.1 Vlaamse codex RO.

<sup>1749</sup> Artikel 4.2.8, §1, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>1750</sup> Vgl. W. DE CUYPER, T. HUYGENS, E. RENTMEESTERS en S. WALGRAEVE, “De ruimtelijke ordening opnieuw geordend”, *TMR* 2009, 508 die van oordeel zijn dat het as-builtattest geen bestuurshandeling is.

<sup>1751</sup> De wet van 27 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (*B.S.* 12 september 1991), verkort weergegeven als «Wet Motivering Bestuurshandelingen».

weigering ervan door het college van burgemeester en schepenen, aanvechtbaar is bij de Raad van State middels een annulatieberoep<sup>1752</sup>.

**369.** Het Grondwettelijk Hof lijkt deze vraag bevestigend te beantwoorden. In zijn arrest van 27 januari 2011<sup>1753</sup> moest het Grondwettelijk Hof oordelen over de vraag of de regeling m.b.t. het as-buittattest de artikelen 10-11 Grondwet, in samenhang gelezen met het algemeen rechtsbeginsel van de niet-terugwerkende kracht van bestuurshandelingen, schendt in zoverre ingevolge het gevalideerde as-buittattest de handelingen betreffende de constructie of het gebouwcomplex onweerlegbaar worden geacht vanaf de aanvang van de uitvoering van de werkzaamheden op een planconforme wijze te zijn verricht. Het Grondwettelijk Hof, dat deze vraag ontkennend beantwoordde, benaderde deze vraag vanuit het algemene beginsel van niet-retroactiviteit van *bestuurshandelingen*. Aldus lijkt het Grondwettelijk Hof deze vraag impliciet bevestigend te beantwoorden.

Bepaalde rechtsleer<sup>1754</sup> is daarentegen van oordeel dat het as-buittattest nooit als bestuurshandeling kan gekwalificeerd worden. Deze strekking beschouwt de (al dan niet) afgifte van een as-buittattest als een aspect van een contractuele relatie tussen de aanvrager en de attesterende persoon of instantie. Zij leidt dit af uit de woorden “*onverminderd de gemeenrechtelijke rechtsmiddelen*”<sup>1755</sup>.

**370.** Een «administratieve of bestuurlijke rechtshandeling» is die welke – met gebruikmaking van de bevoegdheid welke de administratie bezit – een rechtstoestand in het leven roept, wijzigt of opheft en aldus gezagshalve, d.i. zonder dat de instemming van de betrokkene vereist is, rechten toekent en verplichtingen oplegt<sup>1756</sup>. De Wet Motivering Bestuurshandelingen<sup>1757</sup> definieert de bestuurlijke rechtshandeling als de eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander

---

<sup>1752</sup> Individuele administratieve rechtshandelingen waarvan men meent dat ze door een onwettigheid zijn aangetast, kunnen worden bestreden met een beroep tot nietigverklaring bij de Raad van State. Dit beroep tot nietigverklaring moet worden ingesteld binnen de wettelijke termijn van zestig dagen. Eens deze termijn is verstreken, kan de onwettigheid van de definitief geworden individuele rechtshandeling niet meer worden ingeroepen bij het bestrijden van een latere rechtshandeling (A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VAN DE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch administratief recht*, Mechelen, Kluwer, 2002, p. 812, nr. 890; A. COOLSAET, “De aanvechtbaarheid van voorbereidende handelingen in het raam van de complexe administratieve rechtshandeling van de gunning van een overheidsopdracht”, *T. Gem.* 2003, 292).

<sup>1753</sup> GwH nr. 8/2011, 27 januari 2011, *Amén.* 2011, 206, *APT* 2011, 52, *A.GrwH* 2011, 155, *BS* 14 maart 2011, 16156; *Bb&b* 2011, 55, *Juristenkrant* 2011, afl. 225, 1, *MER* 2011, 184, noot A. VERLINDEN, *RABG* 2011, 479, noot S. LUST, *RW* 2010-11, 1277, *RW* 2011-12, 1640, noot J. MOLLIN, *TBO* 2011, 157, noot L. DE MEYERE, *TBP* 2011, 204, *TMR* 2011, 396, *TROS-Nieuwsbrief* 2011, 6, *TVW* 2011, 184.

<sup>1754</sup> W. DE CUYPER, T. HUYGENS, E. RENTMEESTERS en S. WALGRAEVE, “De ruimtelijke ordening opnieuw geordend”, *TMR* 2009, (506-509) 508.

<sup>1755</sup> Zie artikel 4.2.11, §1 Vlaamse codex RO.

<sup>1756</sup> A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VAN DE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch administratief recht*, Mechelen, Kluwer, 2009, p. 7, nr. 7.

<sup>1757</sup> Artikel 1 Wet Motivering Bestuurshandelingen.

bestuur. Of het as-buittattest een administratieve of bestuurlijke rechtshandeling is, dient a.d.h.v. het voormelde te worden nagegaan.

**371.** Het begrip «administratieve of bestuurlijke overheid<sup>1758</sup>» wordt nergens gedefinieerd<sup>1759</sup>. Dit leidde, voornamelijk in het geval waar de overheid in het raam van functionele decentralisatie gebruik maakt van privaatrechtelijke technieken om haar beleid te realiseren, tot heel wat interpretatieproblemen<sup>1760</sup> zodat rechtspraak en rechtsleer diverse criteria<sup>1761</sup> hebben uitgewerkt aan de hand waarvan, geval per geval, kan worden nagegaan of een betrokken instelling al dan niet een administratieve overheid is<sup>1762</sup>.

Specifiek m.b.t. het as-buittattest kan men m.i. argumenteren dat de erkende instantie of persoon – die het as-buittattest, op aanvraag, aflevert of weigert af te leveren – kan beschouwd worden als een bestuurlijke overheid<sup>1763</sup>: (1) de parlementaire voorbereidingen<sup>1764</sup> verduidelijken dat de erkennende instantie of persoon optreedt als een «functioneel openbaar bestuur», (2) de instantie of persoon aan wie de afgifte van een as-buittattest wordt gevraagd, wordt van overheidswege erkend<sup>1765</sup> en de erkenning kan worden ingetrokken<sup>1766</sup> en (3) ingeval de afgifte van een as-buittattest wordt geweigerd, kan een verzoek tot afgifte ervan worden gericht aan het college van burgemeester en schepenen<sup>1767</sup>, hetgeen een vorm van administratieve rechtsbescherming inhoudt<sup>1768</sup>. Uiteraard<sup>1769</sup>, en voor zoveel als nodig, is het college van burgemeester en schepenen te aanzien als een bestuurlijke overheid. Het as-buittattest wordt, op aanvraag, afgeleverd (of geweigerd) door de erkende instantie of persoon<sup>1770</sup>. Het wordt m.a.w. eenzijdig afgeleverd.

---

<sup>1758</sup> Zie hierover o.a.: S. LUST, “Wat is een administratieve overheid”, *NjW* 2004, 1046-1050.

<sup>1759</sup> S. LUST, “Wat is een administratieve overheid”, *NjW* 2004, p. 1046, nr. 1.

<sup>1760</sup> Meer bepaald rees de vraag of in voorkomend geval de handelingen van die instelling onder de annulatiebevoegdheid van de Raad van State vielen (S. LUST, “Wat is een administratieve overheid”, *NjW* 2004, p. 1046, nr. 1).

<sup>1761</sup> Waaronder: de wijze van oprichting van een instelling, de erkenning van een instelling door de overheid, het bestaan van toezicht van overheidswege, de opdracht van de instelling (algemeen belang of openbare dienst) en de mogelijkheid gezaghandelingen te stellen (S. LUST, “Wat is een administratieve overheid”, *NjW* 2004, p. 1046, nr. 1).

<sup>1762</sup> S. LUST, “Wat is een administratieve overheid”, *NjW* 2004, p. 1046, nr. 1.

<sup>1763</sup> Het voorontwerp van decreet (art. 93.7) bepaalde uitdrukkelijk dat “*de attesterende instantie of persoon treedt bij die beslissing over de afgifte van een as-buittattest op als uitvoeringsorgaan van het Vlaamse Gewest*” (*Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 849).

<sup>1764</sup> Amendement nr. 55 (J. Schauvliege et. al.) op het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/3, 26-27.

<sup>1765</sup> Zie artikel 4.2.8, §1, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>1766</sup> Artikelen 4.2.13, §1, 4° Vlaamse codex RO.

<sup>1767</sup> Artikel 4.2.11, §1, lid 3 Vlaamse codex RO.

<sup>1768</sup> Amendement nr. 55 (J. Schauvliege et. al.) op het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/3, 27.

<sup>1769</sup> Zie bv. A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VAN DE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch administratief recht*, Mechelen, Kluwer, 2006, p. 679, nr. 760.

<sup>1770</sup> Artikel 4.2.8, §1, lid 1 Vlaamse codex RO.

**372.** Met «uitvoerbaarheid» wordt meestal bedoeld dat de betrokken handeling rechtsgevolgen moet hebben of moet verhinderen dat rechtsgevolgen ontstaan<sup>1771</sup>.

Het as-buittattest brengt in beginsel *op zichzelf* geen rechtsgevolgen met zich mee aangezien het telkenmale moet overgemaakt worden aan het college van burgemeester en schepenen ter «validering»<sup>1772</sup>. Volgende situaties kunnen zich hierbij voordoen:

- (1) indien de handelingen betreffende een constructie of een gebouwencomplex «niet» afwijken van de plannen die het voorwerp uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning of de melding, dan wordt hiervan melding gemaakt in het as-buittattest<sup>1773</sup>; in voorkomend geval creëert het as-buittattest geen rechten noch verplichtingen doch bevestigt het enkel dat de handelingen zijn uitgevoerd conform de stedenbouwkundige vergunning of melding; daarna moet dit as-buittattest overgemaakt worden aan het college van burgemeester en schepenen ter validering<sup>1774</sup>; deze valideringsbeslissing kan vervolgens door iedere belanghebbende aangevochten worden bij de Raad voor vergunningsbetwistingen<sup>1775</sup>, waartegen een cassatieberoep bij de Raad van State openstaat<sup>1776</sup>;
- (2) indien de handelingen betreffende een constructie of een gebouwencomplex (slechts) «marginaal afwijken» van de plannen die het voorwerp uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning of melding, dan zal het afgeleverde as-buittattest in de plaats treden van de vergunde of aangemelde plannen, evenwel slechts *na* validering van het as-buittattest door het college van burgemeester en schepenen<sup>1777</sup>; tegen deze valideringsbeslissing, of de weigering ervan, kan opnieuw iedere belanghebbende beroep aantekenen bij de Raad voor vergunningsbetwistingen<sup>1778</sup>, en tegen de beslissing van de Raad voor vergunningsbetwistingen staat cassatieberoep bij de Raad van State open<sup>1779</sup>;
- (3) weigert de erkende instantie of persoon het as-buittattest af te leveren (bv. om reden dat de afwijking meer dan marginaal is), dan kan de aanvrager het college van burgemeester en schepenen verzoeken het as-buittattest af te leveren; het college van burgemeester en schepenen zal, in voorkomend geval, tegelijkertijd moeten oordelen over de validering<sup>1780</sup>; wordt het as-buittattest afgeleverd *en* gevalideerd door het college van burgemeester en schepenen dan kan hiertegen opnieuw door iedere belanghebbende beroep aangetekend

<sup>1771</sup> J. BAERT en G. DEBERSAQUES, *Raad van State, afdeling administratie. 2: Ontvankelijkheid*, in *Administratieve rechtsbibliotheek. Algemene reeks. nr. 10*, Brugge, Die Keure, 1996, p. 14, nr. 8.

<sup>1772</sup> Zie de artikelen 4.2.8, §3, lid 2, 4.2.9, §1, lid en 4.2.11, §1, lid 3 Vlaamse codex RO; M. BOES, S. VERBIST, K. VAN ALSENOY en J. GEENS, “Het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid”, RW 2009-2010, p. 11, nr. 17.

<sup>1773</sup> Artikel 4.2.7, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>1774</sup> Artikel 4.2.8, §3, lid 2 Vlaamse codex RO.

<sup>1775</sup> Artikel 4.2.11, §2 Vlaamse codex RO.

<sup>1776</sup> Memorie van Toelichting *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 12, nr. 24 en p. 195, nr. 572.

<sup>1777</sup> Artikel 4.2.9, §3 Vlaamse codex RO.

<sup>1778</sup> Artikel 4.2.9, §3 Vlaamse codex RO.

<sup>1779</sup> Memorie van Toelichting *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 12, nr. 24 en p. 195, nr. 572.

<sup>1780</sup> Artikel 4.2.11, §1, lid 3 Vlaamse codex RO.

worden bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, waartegen wederom nog cassatieberoep openstaat bij de Raad van State<sup>1781</sup>;

**373.** Het voormelde toont m.i. aan dat het as-builtattest niet kan gekwalificeerd worden als een administratieve of bestuurlijke rechtshandeling. Hoewel de erkende instantie of persoon – die het as-builtattest, op aanvraag, aflevert of weigert af te leveren – kan beschouwd worden als een bestuurlijke overheid, is het as-builtattest *niet* uitvoerbaar. Het as-builtattest brengt immers in beginsel *op zichzelf* geen rechtsgevolgen met zich mee aangezien het telkenmale moet overgemaakt worden aan het college van burgemeester en schepenen ter «validering».

Op het voormelde doet zich één «uitzondering» voor: indien de afgifte van het as-builtattest door het college van burgemeester en schepenen<sup>1782</sup> wordt geweigerd, dan bepaalt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet uitdrukkelijk in enige verhaalmogelijkheid<sup>1783</sup>. Zoals hiervoor reeds uiteengezet, wordt met uitvoerbaarheid meestal bedoeld dat de betrokken handeling rechtsgevolgen moet hebben *of moet verhinderen* dat rechtsgevolgen ontstaan<sup>1784</sup>. In essentie, en zoals hoger uiteengezet, brengt het as-builtattest verschillende rechtsgevolgen met zich mee: na validering wordt het as-builtattest opgenomen in het vergunningenregister<sup>1785</sup>; ingeval van marginale afwijkingen, treedt het as-builtattest, na validering, in de plaats van de vergunde of aangemelde plannen<sup>1786</sup>; de handelingen betreffende de constructie of het gebouwencomplex worden door de validering van een as-builtattest onweerlegbaar geacht<sup>1787</sup> vanaf de aanvang van de uitvoering van de werkzaamheden op een planconforme wijze te zijn verricht<sup>1788</sup>. De weigering om een as-builtattest af te leveren verhindert dat voormelde rechtsgevolgen ontstaan. Dit brengt met zich mee dat de weigering door het college van burgemeester en schepenen moet worden aanzien als een individuele bestuurlijke rechtshandeling die formeel moet worden gemotiveerd<sup>1789</sup> en middels een annulatieberoep bij de Raad van State<sup>1790</sup> vatbaar is voor vernietiging.

## B. De validering is niet absoluut

<sup>1781</sup> Memorie van Toelichting *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 12, nr. 24 en p. 195, nr. 572.

<sup>1782</sup> In toepassing van artikel 4.2.11, §1, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>1783</sup> Enkel tegen valideringsbeslissing kan hoger beroep aangetekend worden bij de Raad voor vergunningsbetwistingen (art. 4.8.1, lid 2, 2° Vlaamse codex RO).

<sup>1784</sup> J. BAERT en G. DEBERSAQUES, *Raad van State, afdeling administratie. 2: Ontvankelijkheid*, in *Administratieve rechtsbibliotheek. Algemene reeks. nr. 10*, Brugge, Die Keure, 1996, p. 14, nr. 8.

<sup>1785</sup> Artikel 4.2.9, §2 Vlaamse codex RO.

<sup>1786</sup> Artikel 4.2.9, §3 Vlaamse codex RO.

<sup>1787</sup> Het onweerlegbaar vermoeden kan ingeroepen worden (1) vanaf de eenendertigste dag na opname van het gevalideerde attest in het vergunningenregister of (2) indien vóór de eenendertigste dag een annulatieberoep aanhangig werd gemaakt bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, vanaf het ogenblik waarop deze Raad tot de gegrondheid van de valideringsbeslissing heeft besloten (zie art. 4.2.9, §4, lid 2 Vlaamse codex RO).

<sup>1788</sup> Artikel 4.2.9, §4 Vlaamse codex RO

<sup>1789</sup> Artikelen 2 en 3 Wet Motivering Bestuurshandelingen. Zie over de formele motivering o.a.: A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VANDE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch administratief recht*, Mechelen, Kluwer, 2006, p. 678-688, nrs. 759-768.

<sup>1790</sup> Artikel 14, lid 1 R.v.St.-Wet.

**374.** Zoals hoger uiteengezet, creëert het gevalideerde as-builtontest derhalve een «onweerlegbaar vermoeden»: door de validering van een as-builtontest, worden de handelingen betreffende een constructie of gebouwencomplex onweerlegbaar geacht vanaf de aanvang van de uitvoering van de werkzaamheden op een planconforme wijze te zijn verricht<sup>1791</sup>. In dat opzicht lijkt het gevalideerde as-builtontest de koper van een onroerend goed meer rechtszekerheid te bieden omtrent de stedenbouwkundige status ervan. Een koper hoeft zich geen zorgen te maken omtrent de vraag of het onroerend goed is opgericht conform de verleende stedenbouwkundige vergunning, hij hoeft zich geen zorgen te maken omtrent een eventuele strafrechtelijke vervolging en al evenmin omtrent een eventuele herstellvordering. Kan de verkoper daarentegen geen gevalideerd as-builtontest voorleggen, dan moet de verkrijger gewaarschuwd zijn. In dat geval is het immers waarschijnlijk<sup>1792</sup> dat het onroerend goed niet (algeheel) werd opgericht conform de verleende stedenbouwkundige vergunning en stelt de koper zich mogelijkerwijze bloot aan strafsancities en herstellmaatregelen. Het gevalideerde as-builtontest, en ook de weigering ervan, lijkt aldus een hogere graad van rechtszekerheid te verschaffen<sup>1793</sup>, niet alleen aan de persoon die de handelingen heeft uitgevoerd, maar eveneens aan de latere verkrijger van het goed in kwestie<sup>1794</sup>. Die conclusie moet echter genuanceerd worden. Het onweerlegbaar vermoeden is immers niet absoluut<sup>1795</sup>.

**375.** Het onweerlegbaar vermoeden verhindert *allereerst* niet dat de rechter de valideringsbeslissing, op grond van artikel 159 Grondwet<sup>1796</sup>, moet toetsen op haar «interne en externe wettigheid»<sup>1797</sup>.

<sup>1791</sup> Artikel 4.2.9, §4 Vlaamse codex RO.

<sup>1792</sup> Hoewel uit de weigering tot validering van een as-builtontest geen (wettelijk of jurisprudentieel) vermoeden van een bouwvoertreding ontstaat. De afwezigheid van een validering van een as-builtontest kan daarentegen wel een feitelijk element vormen in de beoordeling van de strafrechter, doch de enkele vaststelling dat de validering geweigerd werd, zal niet volstaan om tot een bouwmdrijf te besluiten. Het komt immers aan de strafrechter toe na te gaan of alle constitutieve elementen van het betrokken bouwmdrijf zich voltrokken hebben en hij moet zijn beslissing dienaangaande feitelijk en juridisch motiveren. Wordt de strafrechter geconfronteerd met een (onterechte) weigering tot validering maar stelt hij tijdens de procedure vast dat de handelingen toch zijn uitgevoerd conform de vergunning of melding, dan dringt zich de vrijspraak op (zie daarover uitgebreid: F. HAENTJENS, «Het «as-builtontest»: een nieuw attest in het ruimtelijk ordeningsrecht», *TROS* 2010, p. 126-127, nr. 42).

<sup>1793</sup> Vgl. M. BOES, S. VERBIST, K. VAN ALSENOY en J. GEENS, «Het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid», *RW* 2009-2010, p. 11, nr. 17.

<sup>1794</sup> Vgl. GwH nr. 8/2011, 27 januari 2011, *Amén.* 2011, 206, *APT* 2011, 52, *A.GrwH* 2011, 155, *BS* 14 maart 2011, 16156; *Bb&b* 2011, 55, *Juristenkrant* 2011, afl. 225, 1, *MER* 2011, 184, noot A. VERLINDEN, *RABG* 2011, 479, noot S. LUST, *RW* 2010-11, 1277, *RW* 2011-12, 1640, noot J. MOLLIN, *TBO* 2011, 157, noot L. DE MEYERE, *TBP* 2011, 204, *TMR* 2011, 396, *TROS-Nieuwsbrief* 2011, 6, *TVW* 2011, 184, overweging nr. B. 14.4.4.2 met verwijzing naar *Parl. St.* VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/6, 21.

<sup>1795</sup> Vgl. F. HAENTJENS, «Het «as-builtontest»: een nieuw attest in het ruimtelijk ordeningsrecht», *TROS* 2010, p. 121-124, nrs. 28-33.

<sup>1796</sup> Artikel 159 GW luidt als volgt: «De hoven en rechtbanken passen de algemene, provinciale en plaatselijke besluiten en verordeningen alleen toe in zoverre zij met de wetten overeenstemmen». Zie hierover o.a.: J. THUENIS, «Artikel 159 G.W.» in P. LEMMENS, D. VAN HEUVEN, J. VELAERS en L. WALLEYN (eds.), *Publiek procesrecht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer, I. Grondwet*, Mechelen, Kluwer, losbl., 1-33; A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VAN DE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch administratief recht*, Mechelen, Kluwer, 2002, p. 808-816, nrs. 888-890.

<sup>1797</sup> F. HAENTJENS, «Het «as-builtontest»: een nieuw attest in het ruimtelijk ordeningsrecht», *TROS* 2010, p. 121, nr. 29.

Aangezien (1) de valideringsbeslissing een individuele bestuurshandeling, en dus een «akte»<sup>1798</sup> in de zin van artikel 159 Grondwet, is<sup>1799</sup> en (2) het onweerlegbaar vermoeden op de valideringsbeslissing steunt, is de rechter (desnoods ambtshalve) gehouden om, alvorens dit onweerlegbaar vermoeden toe te passen, de valideringsbeslissing te toetsen op haar wettigheid<sup>1800</sup>. Slechts indien de valideringsbeslissing (intern en extern) wettig is tot stand gekomen, kan het onweerlegbaar vermoeden toegepast worden.

**376.** Het gevalideerde as-buittattest, en de daaruit voortvloeiende rechtsgevolgen, kunnen *vervolgens* uiteraard slechts betrekking hebben op de handelingen die zijn uitgevoerd op het ogenblik dat het as-buittattest werd opgesteld, en nadien werd gevalideerd door het college van burgemeester en schepenen. Wordt de afgifte van een as-buittattest daarentegen aangevraagd om de aanvrager een bewijs van conformiteit te verschaffen en naderhand bijkomende, niet-conforme en meer dan niet-marginale afwijkende handelingen uit te voeren met de bedoeling het as-buittattest vervolgens aan te wenden n.a.v. bv. een overdracht of in het kader van een gerechtelijke procedure, dan heeft men te maken met «bedrog». Dergelijk (gevalideerd) as-buittattest, verkregen met bedrieglijke kunstgrepen, zal uiteraard, en voor zover het betrekking heeft op handelingen die niet het voorwerp hebben uitgemaakt van de beoordeling door de attesterende instantie en/of het college van burgemeester en schepenen, geen rechtskracht hebben<sup>1801 1802</sup>.

**377.** De valideringsbeslissingen kan *tot slot* ingetrokken<sup>1803</sup> worden. Aangezien er geen uitdrukkelijke bepaling is die de intrekking van de valideringsbeslissing toelaat<sup>1804</sup>, kan de

---

<sup>1798</sup> Waarmee wordt bedoeld: alle «akten» en «reglementen», inclusief «individuele akten», van bestuurlijke overheden (Cass. 10 november 1992, RW 1992-93, 989; J. THUENIS, «Artikel 159 G.W.» in P. LEMMENS, D. VAN HEUVEN, J. VELAERS en L. WALLEYN (eds.), *Publiek procesrecht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer, I. Grondwet*, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 12, nr. 15; A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VAN DE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch administratief recht*, Mechelen, Kluwer, 2002, p. 811, nr. 890).

<sup>1799</sup> Zie ook in die zin: Memorie van Toelichting, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 102, nr. 332; F. HAENTJENS, «Het «as-buittattest»: een nieuw attest in het ruimtelijk ordeningsrecht», *TROS* 2010, p. 122-123, nr. 30.

<sup>1800</sup> B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, «Ruimtelijke ordening anno 2009: nieuwe regels, nieuwe vragen», *TROS* 2009, 107; F. HAENTJENS, «Het «as-buittattest»: een nieuw attest in het ruimtelijk ordeningsrecht», *TROS* 2010, p. 122-123, nr. 30.

<sup>1801</sup> F. HAENTJENS, «Het «as-buittattest»: een nieuw attest in het ruimtelijk ordeningsrecht», *TROS* 2010, p. 123-124, nr. 32.

<sup>1802</sup> Bedrog is overigens ook een grond tot «intrekking» (zie J. GORIS, «De intrekking van een onwettige rechtsverlenende bestuurshandeling», (noot onder R.v.St. 15 juni 2004, nr. 132.404), RW 2005-06, 665-666; B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaams Gewest*, in *C.P.R.*, Brugge, Vanden Broele, 2004, p. 178-180, nr. 176; G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 10-11, nrs. 7-8; X. BUIJS en A. GLABEKE, «Een verleende vergunning: voor eens en altijd?», *TROS* 2009, 56), op grond waarvan de valideringsbeslissing «te allen tijde» kan ingetrokken worden (zie hierover verder).

<sup>1803</sup> De intrekking is de uitdrukkelijke of impliciete rechtshandeling waarbij een administratieve overheid<sup>1803</sup> een beslissing die zij vroeger heeft genomen, *ab initio* tenietdoet (J. GORIS, «De intrekking van een onwettige rechtsverlenende bestuurshandeling», (noot onder R.v.St. 15 juni 2004, nr. 132.404), RW 2005-06, p. 665, nr. 2).



valideringsbeslissing, overeenkomstig de gemeenrechtelijke principes, enkel worden ingetrokken op rechtmatigheidsgronden, hetzij binnen de termijn bepaald voor het instellen van een beroep bij de Raad voor vergunningsbetwistingen<sup>1805</sup> en, indien een ontvankelijk beroep is ingesteld, tot de sluiting van de debatten, hetzij te allen tijde, als die handeling door bedrog is uitgelokt of door een zodanige onregelmatigheid is aangetast dat zij voor onbestaande moet worden gehouden<sup>1806</sup>.

### C. De inwerkingtreding en het decretale tijdspad: de stille dood van het as-buittattest (1)

378. Het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 is, behalve enkele uitzonderingen, in werking getreden op 1 september 2009<sup>1807</sup>. Ook de regeling inzake het as-buittattest trad op 1 september 2009 in werking, maar met oog op de operationalisering ervan, is uitvoering door de Vlaamse regering vereist. De Vlaamse regering heeft echter nog geen uitvoering aan de operationalisering van het as-buittattest zodat het as-buittattest tot op heden *dode letter* is gebleven.

379. Bovendien schrijft de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>1808</sup>, in functie van een evenwichtige, gedragen en technisch haalbare invoering van de systematiek van het as-buittattest, een genuanceerd tijdspad voor d.m.v. van drie fasen<sup>1809</sup>:

- (1) de «eerste fase» is een facultatieve fase waarin de afgifte van het as-buittattest geheel vrijblijvend is. Vanaf een door de Vlaamse regering te bepalen datum<sup>1810</sup> «kan» het as-

---

<sup>1804</sup> Volgens vaste rechtspraak van de Raad van State (Zie bv. R.v.St. 26 mei 2008, nr. 183.368, *TBO* 2008, 167) kan een onregelmatige administratieve rechtshandeling die rechten toekent op geldige wijze worden ingetrokken indien en voor zover een uitdrukkelijke wetsbepaling de intrekking toelaat. Bij ontstentenis van enige wetsbepaling kan deze slechts worden ingetrokken, enkel op rechtmatigheidsgronden, hetzij binnen de termijn bepaald voor het instellen van een annulatieberoep bij de Raad van State en, indien een ontvankelijk annulatieberoep is ingesteld, tot de sluiting van de debatten, hetzij te allen tijde, als die handeling door bedrog is uitgelokt of door een zodanige onregelmatigheid is aangetast dat zij voor onbestaande moet worden gehouden (zie hierover: M. VAN DAMME en F. DE KEGEL, *Intrekking van de administratieve rechtshandeling*, Brugge, Die Keure, 1994, 134p.; J. GORIS, “De intrekking van een onwettige rechtsverlenende bestuurshandeling”, (noot onder R.v.St. 15 juni 2004, nr. 132.404), *RW* 2005-06, 665-666; B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaams Gewest*, in *C.P.R.*, Brugge, Vanden Broele, 2004, p. 178-180, nr. 176; G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 10-11, nrs. 7-8; G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 64-65, nrs. 87-88; X. BUIJS en A. GLABEKE, “Een verleende vergunning: voor eens en altijd?”, *TROS* 2009, 56). Enkel bestaat discussie over de vraag of de onrechtmatigheid «aan de overheid te wijten» mag zijn. De Nederlandstalige (10<sup>e</sup>) kamer in de Raad van State oordeelt dat, om een onwettige administratieve beslissing in te trekken, de onrechtmatigheid aan de overheid te wijten mag zijn, eens deze onrechtmatigheid als een ontvankelijk annulatiemiddel wordt aangevoerd. De Franstalige kamers in de Raad van State daarentegen achten de intrekking niet toelaatbaar wanneer de aan intrekking onderworpen beslissing is tot stand gekomen door een vergissing van de overheid (zie hierover J. GORIS, “De intrekking van een onwettige rechtsverlenende bestuurshandeling”, (noot onder R.v.St. 15 juni 2004, nr. 132.404), *RW* 2005-06, p. 666, nr. 5).

<sup>1805</sup> M.n. 45 dagen (art. 4.2.11, §2 *juncto* 4.8.16, §2 Vlaamse codex RO).

<sup>1806</sup> F. HAENTJENS, “Het “as-buittattest”: een nieuw attest in het ruimtelijk ordeningsrecht”, *TROS* 2010, p. 124, nr. 33.

<sup>1807</sup> Zie artikel 112, lid 1 Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009.

<sup>1808</sup> Artikel 4.2.12 Vlaamse codex RO.

<sup>1809</sup> Memorie van Toelichting *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 103, nr. 337.

<sup>1810</sup> M.n. eens alle “toebereidselen” voor de operationalisering van het stelsel genomen zijn (Memorie van Toelichting *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 103, nr. 338).

builtattest te allen tijde aangevraagd worden door de eigenaar van een constructie of door de overdrager of overnemer van zakelijke of persoonlijke rechten ten aanzien van een constructie<sup>1811</sup>;

- (2) in een «tweede fase», en vanaf een door de Vlaamse regering te bepalen datum, wordt de aanvraag van een as-builtattest «verplicht» in hoofde van de «verkrijger van een stedenbouwkundige vergunning» betreffende een constructie<sup>1812</sup>; de facultatieve mogelijkheden om een as-builtattest in andere gevallen aan te vragen, blijven onverkort van kracht<sup>1813</sup>;
- (3) in de «derde fase», en opnieuw vanaf een door de Vlaamse regering te bepalen datum, zal de aanvraag ook «verplicht» zijn voor de «overdrager» van een constructie<sup>1814</sup>; Het begrip overdracht moet volgens de parlementaire voorbereiding<sup>1815</sup> ruim geïnterpreteerd worden en wordt omschreven als de overdracht (onder levenden<sup>1816</sup>) van het eigendomsrecht of een andere zakelijk recht op een constructie; in tegenstelling tot deze parlementaire voorbereiding<sup>1817</sup> wordt in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet over een verhuring voor meer dan negen jaar gesproken.

Aan de Vlaamse regering is de bevoegdheid gegeven om vrijstellingen op de aanvraagverplichting te bepalen<sup>1818</sup>. Hierbij moet rekening gehouden worden met eerder afgeleverde as-builtattesten<sup>1819</sup>, de ruimtelijke impact van de betrokken constructie of de aard van de overgedragen zakelijke rechten<sup>1820</sup>.

**380.** Meer dan vijf jaar na de invoering van het as-builtattest heeft de Vlaamse regering, zoals reeds uiteengezet, daaraan nog steeds geen uitvoering gegeven. Net zoals het stedenbouwkundig attest van conformiteit lijkt het as-builtattest aldus dode letter te blijven. De belangrijkste oorzaak daarvan, die reeds n.a.v. de parlementaire besprekingen<sup>1821</sup>, maar ook nadien<sup>1822</sup>, werd aangekaart, ligt (wellicht) in

---

<sup>1811</sup> (Nieuw) Artikel 104, §1 DRO 1999 (art. 4.2.12, §1 Vlaamse codex RO). Zie ook Memorie van Toelichting *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 103, nr. 338.

<sup>1812</sup> Artikel 4.2.12, §2, 1° Vlaamse codex RO. Zie ook Memorie van Toelichting *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 103, nr. 339.

<sup>1813</sup> Memorie van Toelichting *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 103, nr. 339.

<sup>1814</sup> Artikel 4.2.12, §2, 2° Vlaamse codex RO. Zie ook Memorie van Toelichting *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 103, nr. 340.

<sup>1815</sup> Memorie van Toelichting *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 103, nr. 340.

<sup>1816</sup> Memorie van Toelichting *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 103, nr. 340.

<sup>1817</sup> Memorie van Toelichting *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 103, nr. 340.

<sup>1818</sup> Artikel 4.2.12, §2, lid 2 Vlaamse codex RO.

<sup>1819</sup> Zo is het volgens de parlementaire voorbereidingen evident dat de overdrager van een recent gebouwde woning, die reeds het voorwerp uitmaakte van een as-builtattest op grond van de aanvraagverplichting n.a.v. het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning (art. 4.2.12, §2, 1° Vlaamse codex RO), geen bijkomend attest moet aanvragen (Memorie van Toelichting *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 104, nr. 341).

<sup>1820</sup> Zo lijkt het volgens de parlementaire voorbereidingen overbodig om een as-builtattest aan te vragen in het kader van huwelijkscontracten en hun wijzigingen en contracten aangaande mandeligheid (Memorie van Toelichting *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 104, nr. 341).

<sup>1821</sup> Advies van de Minaraad, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 743. Zie ook Verslag Commissie, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/6, 27.

de gevreesde bijkomende werkdruk die invoering van het as-builtontest bij gemeentelijke overheden zal teweegbrengen. Hoewel men voor deze bezorgdheid begrip kan opbrengen, en het voor de hand liggend is dat wanneer de decreetgever een dergelijk attest wil invoeren hij ook oog moet hebben voor (financiële en organisatorische) middelen die daarvoor vereist zijn, is het betreuenswaardig dat het as-builtontest tot op heden om die reden nog niet operationeel is. Met de invoering van het as-builtontest beoogt de decreetgever *enerzijds* bouwisdrijven in een vroeg stadium op te sporen en *anderzijds* een hogere graad van rechtszekerheid te verschaffen, niet alleen aan de persoon die de handelingen heeft uitgevoerd, maar ook aan de latere verkrijger van een onroerend goed. Wanneer men echter moet vaststellen dat de decreetgever daarbij geen, of minstens onvoldoende, aandacht heeft besteed aan de (financiële en organisatorische) middelen, noodzakelijk voor de invoering van het as-builtontest, en het as-builtontest daardoor (definitief?) dode letter blijft, kan men slechts vaststellen – en betreuren – dat de decreetgever aan de effectieve bescherming van de verkrijger van een onroerend (ook hier<sup>1823</sup>) weinig, of geen, prioritair belang hecht.

## **D. Geen (afdoende) sanctionering: de stille dood van het as-builtontest (2)**

### **a. Strafrechtelijk of bestuurlijk**

**381.** In tegenstelling tot bv. de regelgeving inzake energieprestatie<sup>1824</sup>, wordt het niet naleven van de verplichting een as-builtontest aan te vragen n.a.v. een stedenbouwkundige vergunning (of melding), niet strafrechtelijk noch bestuurlijk gesanctioneerd. Enige reden hiervoor is niet terug te vinden in de parlementaire voorbereiding<sup>1825</sup>.

**382.** Of het niet aanvragen en meedelen van een as-builtontest n.a.v. een overdracht van een constructie of gebouwencomplex strafbaar is, lijkt eveneens twijfelachtig<sup>1826</sup>.

Uitgangspunt is dat, behalve een aantal uitzonderingen, vanaf een door de Vlaamse regering te bepalen datum, de persoon die het eigendomsrecht of andere zakelijke rechten op een constructie

---

<sup>1822</sup> Zie het standpunt van de VVSG omtrent de as-builtontesten (VVSG, “As built attesten”, 23 mei 2011, [www.vvsg.be](http://www.vvsg.be), 6 p.).

<sup>1823</sup> Dit werd ook vastgesteld m.b.t. het temporeel toepassingsgebied van de informatieverplichtingen, waarbij het informeren van de verkrijger omtrent de stedenbouwkundige status van het onroerend goed afhankelijk wordt gesteld van de vraag of de gemeente, waarin het onroerend goed is gelegen, al dan niet beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister (zie hoger randnr. 138 e.v.).

<sup>1824</sup> Het overtreden of niet naleven van energieprestatieregelgeving bij bouw of bestaande gebouwen wordt gesanctioneerd met bestuurlijke geldboetes (zie de artikelen 23 t.e.m. 27 decreet van 22 december 2006 houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat en tot wijziging van artikel 22 van het REG-decreet, B.S. 27 maart 2007).

<sup>1825</sup> F. HAENTJENS, “Het “as-builtontest”: een nieuw attest in het ruimtelijk ordeningsrecht”, *TROS* 2010, p. 129, nr. 47.

<sup>1826</sup> F. HAENTJENS, “Het “as-builtontest”: een nieuw attest in het ruimtelijk ordeningsrecht”, *TROS* 2010, p. 129, nr. 48.

overdraagt, verplicht is een as-builtattest aan te vragen<sup>1827</sup>. Evenwel, in tegenstelling tot bv. de regeling inzake het bodemattest<sup>1828</sup> en het energieprestatiecertificaat<sup>1829</sup>, heeft de decreetgever de niet-naleving van artikel 4.2.12, §2, 2° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, niet strafrechtelijk of bestuurlijk gesanctioneerd.

Vervolgens rijst de vraag of de niet naleving van deze verplichting strafbaar is in het kader van de informatieverplichtingen. Op grond van de informatieverplichtingen<sup>1830</sup>, die o.a. werden aangepast aan de invoering van het as-builtattest<sup>1831</sup>, moet voortaan in vastgoedpubliciteit<sup>1832</sup>, in onderhandse overeenkomsten<sup>1833</sup> alsook in iedere (onderhandse of authentieke) akte<sup>1834</sup> vermeld worden “*of het krachtens artikel 104, §2, 2°, voor de overdracht verplichte as-builtattest is uitgereikt en gevalideerd*”. Een letterlijke lezing van deze bepaling leidt derhalve tot de conclusie dat aan de (strafrechtelijk gesanctioneerde<sup>1835</sup>) informatieverplichtingen is voldaan zodra vermeld wordt of het as-builtattest «al dan niet» is uitgereikt en gevalideerd<sup>1836</sup>.

Behoudt daarentegen de vastgoedpubliciteit of de (onderhandse of authentieke) akte het stilzwijgen omtrent het al dan niet uitgereikte en gevalideerde as-builtattest, dan wordt men m.i. geconfronteerd met een inbreuk op de informatieverplichtingen, die strafrechtelijke wel gesanctioneerd wordt<sup>1837</sup>.

## **b. Burgerrechtelijk**

**383.** Het niet naleven van de verplichting tot aanvraag van een as-builtattest wordt evenmin civielrechtelijk gesanctioneerd. Wel kan in voorkomend geval, en voor zover aan alle toepassingvoorwaarden is voldaan, een beroep gedaan worden op andere rechtsgronden uit het privaatrecht voor de nietigverklaring van een overeenkomst, zoals de precontractuele aansprakelijkheid, dwaling, bedrog, enz.

---

<sup>1827</sup> Artikel 4.2.12, §2, 2° Vlaamse codex RO.

<sup>1828</sup> Zie artikel 173 Bodemdecreet 2006 dat verwijst naar Titel XVI van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (verkort weergegeven als «DABM»). Het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2008 tot uitvoering van Titel XVI van het DAB, bijlage III, kwalificeert het verplicht aanvragen en meedelen van een bodemattest als een «milieuinbreuk».

<sup>1829</sup> De niet-naleving van de regelgeving m.b.t. tot de energieprestatiecertificaten wordt gesanctioneerd met een bestuurlijke geldboete (zie artikel 28 decreet van 22 december 2006 houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat en tot wijziging van artikel 22 van het REG-decreet, B.S. 27 maart 2007).

<sup>1830</sup> De artikelen art. 5.2.1-5.2.6 Vlaamse codex RO.

<sup>1831</sup> Zie dienaangaande: Amendement nr. 92 (J. Schauvlieghe et. al.) op het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/3, 46.

<sup>1832</sup> Artikel 5.2.6 Vlaamse codex RO.

<sup>1833</sup> Artikel 5.2.5 Vlaamse codex RO.

<sup>1834</sup> Artikelen 5.2.1, §1 Vlaamse codex RO.

<sup>1835</sup> Artikel art. 6.1.1, lid 1, 4° Vlaamse codex RO.

<sup>1836</sup> F. HAENTJENS, “Het “as-builtattest”: een nieuw attest in het ruimtelijk orderingsrecht”, *TROS* 2010, p. 129, nr. 48.

<sup>1837</sup> Artikel art. 6.1.1, lid 1, 4° Vlaamse codex RO.

Dwaling wordt algemeen gedefinieerd als een verkeerde voorstelling van de werkelijkheid en meer in het bijzonder een verkeerde voorstelling die een partij zich maakt van een bestanddeel van de overeenkomst bij het afsluiten van die overeenkomst. Opdat er sprake is van dwaling is, moet zij (1) betrekking hebben op de zelfstandigheid van de zaak en (2) verschoonbaar zijn<sup>1838</sup>. Van bedrog is er vervolgens sprake wanneer een partij kunstgrepen of listen aanwendt om de andere partij op grond van een verkeerde voorstelling van zaken ertoe te bewegen een overeenkomst aan te gaan<sup>1839</sup>. Zoals hoger<sup>1840</sup> uiteengezet, kan een tekortkoming in de verplichting precontractueel bepaalde informatie te verschaffen, aanleiding geven tot precontractuele aansprakelijkheid.

Toegepast op het hier bestudeerde geval, zal er *allereerst* slechts sprake kunnen zijn van dwaling, bedrog of precontractuele aansprakelijkheid wanneer een constructie of gebouwencomplex marginaal, of *meer* dan marginaal, afwijkt van de vergunde of gemelde plannen. Wijkt een constructie of gebouw *niet*, zelfs niet marginaal, af van de vergunde of gemelde plannen, dan kan er geen sprake zijn dwaling, bedrog of precontractuele aansprakelijkheid. In dat geval verkrijgt de overnemer immers een constructie of gebouwencomplex opgericht *conform* de vergunde of gemelde plannen. Wijkt een constructie daarentegen wel marginaal, of *meer* dan marginaal, af van de vergunde of gemelde plannen, en heeft de overdrager geen as-builtattest aangevraagd, dan kan er wel sprake zijn van bedrog, dwaling of precontractuele aansprakelijkheid. In dat geval bestaat er immers mogelijkheid dat de verkrijger de constructie of het gebouwencomplex, dat niet algeheel en conform de vergunde of gemelde plannen werd opgericht, niet – of slechts tegen andere voorwaarden – zou verworven hebben.

De vraag of er *vervolgens* sprake van dwaling, bedrog of precontractuele aansprakelijkheid kan zijn, zal m.i. samenhangen met de vraag of de informatieverplichtingen, in toepassing van artikel 7.6.4, lid 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, reeds van toepassing zijn of niet<sup>1841</sup>. Zijn de informatieverplichtingen nog *niet* van toepassing, dan bestaat er in hoofde van de overdrager *geen* verplichting de overnemer te informeren omtrent het gegeven “*of het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2°, voor de overdracht verplichte as-builtattest is uitgereikt en gevalideerd*”. In dat geval lijkt een beroep op dwaling, bedrog of precontractuele aansprakelijkheid mogelijk indien de overnemer niet geïnformeerd werd omtrent de afwezigheid van een gevalideerd as-builtattest en evenmin geïnformeerd werd over de reden daartoe. Zijn de informatieverplichtingen daarentegen *wel* van toepassing, dan is de overdrager verplicht de overnemer – zowel in de vastgoedpubliciteit<sup>1842</sup> als in de (onderhandse of authentieke) akte<sup>1843</sup> – te informeren over het gegeven of het verplichte as-builtattest is uitgereikt en gevalideerd. Voldoet de overdrager aan deze verplichting en heeft hij de overnemer correct geïnformeerd omtrent

---

<sup>1838</sup> Zie daarover Deel III van dit doctoraatsonderzoek, randnr. 629 e.v.

<sup>1839</sup> Zie daarover Deel III van dit doctoraatsonderzoek, randnr. 636 e.v.

<sup>1840</sup> Zie hoger randnrs. 16 e.v..

<sup>1841</sup> Zie daarover hoger randnrs. 131 e.v., 255 e.v en 272 e.v..

<sup>1842</sup> Artikel 5.2.6, lid 1, 6° Vlaamse codex RO.

<sup>1843</sup> Artikel 5.2.1, §1, lid 1, 6° en artikel 5.2.5, lid 1 Vlaamse codex RO.

de afwezigheid van een as-builtontest en de juiste reden daartoe<sup>1844</sup>, dan is een beroep op dwaling, bedrog of de precontractuele aansprakelijkheid m.i. niet mogelijk. Voldoet de overdrager echter, ondanks de verplichting daartoe, niet aan zijn verplichting de overnemer te informeren over het bestaan van een gevalideerd as-builtontest, dan is een beroep dwaling, bedrog of precontractuele aansprakelijkheid m.i. wel mogelijk. Leeft de overdrager zijn verplichting om de overnemer te informeren wel na, maar geeft de overdrager daarbij een verkeerde of foutieve reden op, dan is een beroep op dwaling, precontractuele aansprakelijkheid en bedrog (in het bijzonder) m.i. eveneens mogelijk.

**384.** Ingeval de informatieverplichtingen niet worden nageleefd, kan een beroep worden gedaan op de specifieke nietigheidsvordering<sup>1845</sup>. De rechtbank kan meer bepaald op vordering van de kopers of de huurders van het goed, voorwerp van de in artikelen 6.1.41 t.e.m. 6.1.43 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bedoelde vordering, naar gelang van het geval, hun titel van eigendomsverkrijging of van huur op kosten van de veroordeelde vernietigen, onverminderd het recht om vergoeding van schade te eisen van de schuldige<sup>1846</sup>. Over het toepassingsgebied en de draagwijdte van artikel 6.3.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, doch hierop wordt verder dieper ingegaan<sup>1847</sup>.

Indien m.a.w. in een onderhandse overeenkomst<sup>1848</sup> of een (authentieke of onderhandse) akte<sup>1849</sup> niet vermeld wordt of het verplichte as-builtontest is uitgereikt en gevalideerd, dan kan<sup>1850</sup> de rechter<sup>1851</sup> op vordering van de koper of huurder<sup>1852</sup>, voor zover deze er niet aan verzaakt hebben<sup>1853</sup>, de titel van huur of koop vernietigen<sup>1854</sup>, onverminderd schadevergoeding.

---

<sup>1844</sup> Bv. de afwijkingen aan constructie of het gebouwencomplex zijn *meer* dan marginaal.

<sup>1845</sup> Artikel art. 6.3.1 Vlaamse codex RO.

<sup>1846</sup> Artikel art. 6.3.1, lid 1 Vlaamse codex RO; J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Informatiebronnen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 561, nr. 801.

<sup>1847</sup> Zie randnrs. 292 - 294.

<sup>1848</sup> Bedoeld in artikel 5.2.5 Vlaamse codex RO.

<sup>1849</sup> Bedoeld in artikel 5.2.1, §1 Vlaamse codex RO.

<sup>1850</sup> De rechter beschikt m.a.w. over een «discretionaire beoordelingsbevoegdheid» (J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Informatiebronnen voor de notaris”, in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 561, nr. 801).

<sup>1851</sup> De nietigverklaring kan gevorderd worden, zowel voor de burgerlijke rechter als de strafrechter (P. VANSANT, *De herstelmaatregel in het Vlaams decreet ruimtelijke ordening*, in *Recht en praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2006, p. 308, nr. 267).

<sup>1852</sup> Het betreft m.a.w. een «relatieve nietigheid» (B. VAN OPSTAL, “Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, in B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 428, nr. 27; P. DE SMEDT en E. DE WITTE, “Administratiefrechtelijke aspecten in het Vlaams Gewest”, in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 132, nr. 310).

<sup>1853</sup> Artikel 6.3.1, lid 2 Vlaamse codex RO: de vordering tot nietigheid kan niet meer worden ingeroepen indien de inbreuk op de informatieverplichtingen wordt rechtgezet bij de authentieke akteverlening en de informatieplichtige in deze akte verzaakt aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht (G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 207, nr. 291; G. VAN HOORICK, “Ruimtelijke ordening”, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 134-135, nr. 122; J. BAEL, “Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris”, in C. DE WULF

## c. Kritiek

385. De nagenoeg algehele afwezigheid van een strafrechtelijk, bestuurlijk en/of burgerrechtelijk sanctiemechanisme moet ten stelligste betreurd worden. Wil men een effectieve toepassing van het as-builtattest in de praktijk tot stand brengen, een effectieve controle na uitvoering van de vergunnings- of meldingsplichtige handelingen invoeren en een doeltreffende bescherming van bouwheer en potentiële overnemer invoeren, dan is een adequate controle én sanctionering noodzakelijk en onontbeerlijk<sup>1855</sup>.

De quasi volledige afwezigheid van een sanctie kan, op civielrechtelijk vlak, nog gedeeltelijk opgevangen worden door een beroep te doen op de gemeenrechtelijke sanctiemechanismen, zoals dwaling, bedrog of precontractuele aansprakelijkheid. Deze gemeenrechtelijke sanctiemechanismen zijn echter onderworpen aan hun eigen toepassingsvoorwaarden, kennen hun eigen rechtsgevolgen en zijn niet afstemd op de rechtsfiguur van het gevalideerde as-builtattest. Het verdient derhalve de aanbeveling om, net zoals m.b.t. de informatieverplichtingen, te voorzien in een eigen burgerrechtelijk sanctiemechanisme zodat de niet-naleving van de verplichting een as-builtattest aan te vragen en te laten valideren op een uniforme en rechtszekere wijze burgerrechtelijk kan gesanctioneerd worden.

## E. Algemene conclusie

386. Met de invoering van het as-builtattest is de decreetgever willen tegemoet komen aan de problematiek van de geschillen die kunnen rijzen omtrent het al dan niet conform de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning oprichten van een constructie<sup>1856</sup>. Het as-builtattest beoogt aldus een hogere graad van rechtszekerheid te verschaffen<sup>1857</sup>, niet alleen aan de persoon die de handelingen heeft uitgevoerd, maar eveneens aan de latere verkrijger van het goed in kwestie. Het wil o.m. de onschuldige bezitter te beschermen. Aldus vergemakkelijkt de decreetgever het goede verloop van transacties van onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van een dergelijk attest, vermits de koper zich niet dient af te vragen of het goed in kwestie eventueel behept is met een stedenbouwkundig misdrijf<sup>1858</sup>.

---

m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.a, 2008, Mechelen, Kluwer, p. 561, nr. 801).

<sup>1854</sup> Door de nietigverklaring wordt de koper of huurder geacht nooit eigenaar of huurder te zijn geweest van het goed en wordt daarentegen de verkoper of verhuurder geacht steeds eigenaar van het goed te zijn gebleven (M. BOES, “Verkoper, koper, kredietgever en notaris: wie krijgt de zwarte piet?”, *Not. Fisc. M.* 2007, 121).

<sup>1855</sup> F. HAENTJENS, “Het “as-builtattest”: een nieuw attest in het ruimtelijk ordeningsrecht”, *TROS* 2010, p. 130, nr. 51.

<sup>1856</sup> Zie het advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 629.

<sup>1857</sup> M. BOES, S. VERBIST, K. VAN ALSENOY en J. GEENS, “Het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid”, *RW* 2009-2010, p. 11, nr. 17.

<sup>1858</sup> GwH nr. 8/2011, 27 januari 2011, *Amén.* 2011, 206, *APT* 2011, 52, *A.GrwH* 2011, 155, *BS* 14 maart 2011, 16156; *Bb&b* 2011, 55, *Juristenkrant* 2011, afl. 225, 1, *MER* 2011, 184, noot A. VERLINDEN, *RABG* 2011, 479, noot S. LUST, *RW* 2010-11, 1277, *RW* 2011-12, 1640, noot J. MOLLIN, *TBO* 2011, 157, noot L. DE

387. De invoering van het as-builtattest werd positief onthaald<sup>1859</sup>, de uitwerking daarentegen was niet vrij van kritiek<sup>1860</sup>. Zo werd naar aanleiding van de parlementaire besprekingen<sup>1861</sup> de vraag gesteld of het niet noodzakelijk was om, alvorens het as-builtattest in te voeren, een visie te ontwikkelen op andere attesten die worden opgemaakt bij de bouw of verkoop van een woning, zoals energieprestatiecertificaten<sup>1862</sup>, woonconformiteitsattesten<sup>1863</sup> en bodemattesten<sup>1864</sup>. De Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening - Onroerend Erfgoed vond het niet meer dan logisch dat een controle zoveel mogelijk in samenhang plaatsvindt, niet los van elkaar, en vroeg om die reden een betere integratie<sup>1865</sup>. Een suggestie waarop de decreetgever niet is ingaan<sup>1866</sup>.

Zoals hoger uiteengezet bestaat er inderdaad op heden een gebrek aan *externe* uniformiteit tussen de verschillende relevante ruimtelijke en milieureglementeringen waarin diverse informatieverplichtingen worden voorgeschreven. Al deze publiekrechtelijke informatieverplichtingen, die in essentie hetzelfde doel hebben en meer bepaald de verkrijger van een onroerend goed beogen te informeren over de toepasselijkheid van de betrokken regelgeving en de daaruit voortvloeiende specifieke (rechts)gevolgen voor het onroerend goed in kwestie, zijn echter niet – noch in hun toepassingsgebied, noch qua inhoud en noch qua tijdstip waarop de informatie

---

MEYERE, *TBP* 2011, 204, *TMR* 2011, 396, *TROS-Nieuwsbrief* 2011, 6, *TVW* 2011, 184, overweging nr. B. 14.4.4.2 met verwijzing naar *Parl. St.* VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/6, 21.

<sup>1859</sup> Zie o.a.: Advies Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 711; Advies Hoge Raad voor het Herstelbeleid, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 629; Advies Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 711;

<sup>1860</sup> Zie o.a. Advies van de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 574; Advies Vlaamse Woonraad, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 692; Advies Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 711; Advies Vereniging van de Vlaamse Provincies, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 724.

<sup>1861</sup> Zie het Advies van de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 574; zie ook: Verslag Hoorzittingen, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/4, 6-7.

<sup>1862</sup> Het decreet van 22 december 2006 houdende eisen en handavingsmaatregelen op het vlak van energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat en tot wijziging van artikel 22 van het REG-decreet (*B.S.* 27 maart 2007) geeft de Vlaamse Regering de bevoegdheid te bepalen in welke gevallen de eigenaars of gebruikers van woningen over een energieprestatiecertificaat moeten beschikken (artt. 19-20). Dit werd o.a. uitgevoerd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit (*B.S.* 8 februari 2008). (Zie hierover o.a. K. HENDRICKX, “De invoering van een energieprestatiecertificaat; de gevolgen voor de verhuring van onroerende goederen”, *Huur* 2008, 183-189).

<sup>1863</sup> Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (*B.S.* 19 augustus 1997, verkort weergegeven als «Vlaamse Wooncode») (zie art. 7 e.v. Vlaamse Wooncode) bepaalt dat voor woningen die als hoofdverblijfplaats worden verhuurd, in principe een conformiteitsattest moet worden aangevraagd. Zie daarover Deel II van dit doctoraatsonderzoek, randnr. 580 e.v..

<sup>1864</sup> Zoals hoger uiteengezet (randnr. 320 e.v.) voorziet het Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (*B.S.* 22 januari 2007) (verkort weergegeven als «Bodemdecreet 2006») in een bijzondere overdrachtsregeling bij de overdracht van alle gronden.

<sup>1865</sup> Verslag Hoorzittingen, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/4, 6-7.

<sup>1866</sup> Het Vlaamse regeerakkoord 2009-2014 beoogde in het beleidsdomein van de ruimtelijke ordening o.a. te onderzoeken hoe het EPB-atteest en het as-builtattest tot één instrument konden worden teruggebracht (zie “Vlaanderen 2009-2014. Een draagkrachtig Vlaanderen in beslissende tijden. Voor een vernieuwende, duurzame en warme samenleving”, p. 52). Daaraan is, voor zover gekend, echter geen uitvoering gegeven (zie dienaangaande: *Vr. en Antw.* VI. Parl. 2010-2011, 9 februari 2011 (*Vr.* nr. 986 L. CEYSSENS) en “Beleidsbrief Ruimtelijke Ordening. Beleidsprioriteiten 2013-2014”, *Parl.St.* VI. Parl. 2013-2014, nr. 2214/1, p. 28 en 43.



moet worden verstrekt – afgestemd op elkaar. Hetzelfde geldt m.b.t. de verschillende attesten die, in uitvoering van deze reglementeringen, moeten aangevraagd en overhandigd worden. Daarbij moet echter de kanttekening gemaakt worden dat men oog moet hebben voor de eigenheid van elk van deze attesten. Zo hebben het bodemattest en het stedenbouwkundig uittreksel uitsluitend als doel de overnemer n.a.v. een overdracht te informeren omtrent de bodemgesteldheid cq. stedenbouwkundige status van het onroerend goed in kwestie. Het as-buittattest en het EPB-atteest hebben daarentegen *ook* een doelstelling die betrekking heeft op de handhaving, nl. nagaan of het onroerend goed in kwestie werd opgericht overeenkomstig de verleende stedenbouwkundige vergunning cq. EPB-normen.

**388.** Tijdens de parlementaire besprekingen<sup>1867</sup>, en ook nadien<sup>1868</sup>, hebben meerdere actoren bovendien de bezorgdheid geuit dat o.a. met de invoering van het as-buittattest bijkomende werkdruk op de schouders van gemeentelijke overheden zou worden gelegd. Die (Vlaamse) gemeenten<sup>1869</sup> benadrukken het belang dat zij hechten aan het informeren van kopers omtrent de stedenbouwkundige status van het onroerend goed in een zo vroeg mogelijk stadium<sup>1870</sup>. Dit behoort echter niet tot de kerntaak van de gemeenten. De bezorgdheid van de gemeenten werd tijdens de parlementaire besprekingen weggewuifd door de bevoegde minister. Eens het systeem van het as-buittattest zal ingeburgerd zijn, en de attestering dus automatisch in de vergunningenregisters zal worden verwerkt, zal het meer dan zijn nut bewijzen, aldus de minister<sup>1871</sup>.

Zoals hoger uiteengezet kan begrip opgebracht worden voor die bezorgdheid. Toch moet het betreurd worden dat, mede om die reden, meer dan vijf jaar na de invoering van het as-buittattest dit nog steeds dode letter is. Met de invoering van het as-buittattest beoogt de decreetgever *enerzijds* bouw misdrijven in een vroeg stadium op te sporen en *anderzijds* een hogere graad van rechtszekerheid te verschaffen, niet alleen aan de persoon die de handelingen heeft uitgevoerd, maar ook aan de latere verkrijger van een onroerend goed. Wanneer men echter moet vaststellen dat de decreetgever daarbij geen, of minstens onvoldoende, aandacht heeft besteed aan de (financiële en organisatorische) middelen, noodzakelijk voor de invoering van het as-buittattest, en het as-buittattest daardoor (definitief?) dode letter blijft, kan men slechts vaststellen – en betreuren – dat de decreetgever aan de effectieve bescherming van de verkrijger van een onroerend weinig, of geen, prioritair belang hecht.

---

<sup>1867</sup> Advies van de Minaraad, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 743. Zie ook Verslag Commissie, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/6, 27.

<sup>1868</sup> Zie het standpunt van de VVSG omtrent de as-buittattesten (VVSG, “As built attesten”, 23 mei 2011, [www.vvsg.be](http://www.vvsg.be), 6 p.).

<sup>1869</sup> Zie het standpunt van de VVSG omtrent de as-buittattesten (VVSG, “As built attesten”, 23 mei 2011, [www.vvsg.be](http://www.vvsg.be), 6 p.).

<sup>1870</sup> Aldus hebben zij voorgesteld de verkoper te verplichten vanaf het maken van reclame voor een onroerend goed een attest te moeten voorleggen aan geïnteresseerden waaruit blijkt in hoeverre de situatie op het terrein overeenstemt met de vergunde informatie. Dit attest zou kunnen opgesteld door een onafhankelijke, erkende persoon, bijvoorbeeld een makelaar, landmeter, architect, op basis van informatie die onder andere de gemeente ter beschikking stelt

<sup>1871</sup> Verslag Commissie, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/6, 27.

389. Zoals reeds uiteengezet, wil de decreetgever met de invoering van het as-builtontest een hogere graad van rechtszekerheid verschaffen, niet alleen aan de persoon die de handelingen heeft uitgevoerd, maar eveneens aan de latere verkrijger van het goed in kwestie. Het wil o.m. de onschuldige bezitter beschermen. Op die wijze wou de decreetgever het goede verloop vergemakkelijken van transacties van onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van een dergelijk attest, vermits de koper zich niet dient af te vragen of het goed in kwestie eventueel behept is met een stedenbouwkundig misdrijf<sup>1872</sup>. Dit doel wordt om verschillende onvoldoende bereikt.

Met uitzondering van het geval waarin het as-builtontest door het college van burgemeester en schepenen geweigerd wordt, kan het (nog niet gevalideerde) as-builtontest *op zich* niet gekwalificeerd worden als een bestuurlijke rechtshandeling<sup>1873</sup>. Dat heeft als gevolg dat het as-builtontest *op zich* niet<sup>1874</sup> onderworpen is aan een formele motivering op grond van de Wet Motivering Bestuurshandelingen<sup>1875</sup>. Het gebrek aan formele motiveringsverplichting verhindert dat, ingeval van weigering, de motieven gekend zijn op grond waarvan het as-builtontest geweigerd werd. Omgekeerd verhindert het gebrek aan formele motiveringsverplichting dat, indien het as-builtontest *wel* wordt afgeleverd, de motieven gekend zijn op grond waarvan aanvaard wordt dat de afwijkingen slechts marginaal zijn.

Hoewel de validering van een as-builtontest een onweerlegbaar vermoeden creëert waardoor de handelingen betreffende een constructie of gebouwencomplex geacht worden vanaf de aanvang van de uitvoering van de werkzaamheden op een planconforme wijze te zijn verricht<sup>1876</sup>, heeft het gevalideerd as-builtontest «geen absoluut karakter». Het onweerlegbaar vermoeden verhindert immers niet dat de rechter de valideringsbeslissing, op grond van artikel 159 Grondwet, moet toetsen op haar interne en externe wettigheid. Bovendien kan een gevalideerd as-builtontest, en de daaruit voortvloeiende rechtsgevolgen, slechts betrekking hebben op de handelingen die zijn uitgevoerd op het ogenblik dat het as-builtontest werd opgesteld, en nadien werd gevalideerd door het college van burgemeester en schepenen. Wordt de afgifte van een as-builtontest daarentegen aangevraagd om de aanvrager een bewijs van conformiteit te verschaffen om naderhand bijkomende, niet-conforme en meer dan niet-marginale afwijkende handelingen uit te voeren met de bedoeling het as-builtontest vervolgens aan te wenden n.a.v. bv. een overdracht of in het kader van een gerechtelijke procedure, dan heeft men te maken met «bedrog». De valideringsbeslissingen kan tot slot op rechtmatigheidsgronden ingetrokken worden overeenkomstig de gemeenrechtelijke principes.

<sup>1872</sup> GwH nr. 8/2011, 27 januari 2011, *Amén.* 2011, 206, *APT* 2011, 52, *A.GrwH* 2011, 155, *BS* 14 maart 2011, 16156; *Bb&b* 2011, 55, *Juristenkrant* 2011, afl. 225, 1, *MER* 2011, 184, noot A. VERLINDEN, *RABG* 2011, 479, noot S. LUST, *RW* 2010-11, 1277, *RW* 2011-12, 1640, noot J. MOLLIN, *TBO* 2011, 157, noot L. DE MEYERE, *TBP* 2011, 204, *TMR* 2011, 396, *TROS-Nieuwsbrief* 2011, 6, *TVW* 2011, 184, overweging nr. B. 14.4.4.2 met verwijzing naar *Parl. St.* VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/6, 21.

<sup>1873</sup> Zie daarover hoger, randnr. 368 e.v..

<sup>1874</sup> Uiteraard belet niets dat het as-builtontest toch formeel gemotiveerd wordt.

<sup>1875</sup> De wet van 27 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (*B.S.* 12 september 1991), verkort weergegeven als «Wet Motivering Bestuurshandelingen».

<sup>1876</sup> Artikel 4.2.9, §4 Vlaamse codex RO.

Het doel van het as-buultattest wordt daarenboven onvoldoende bereikt door het gebrek aan sanctiemechanisme. De afwezigheid van een strafrechtelijk, bestuurlijk en/of burgerrechtelijk sanctiemechanisme moet evenwel ten stelligste betreurd worden. Wil men een effectieve toepassing van het as-buultattest in de praktijk tot stand brengen, een effectieve controle na uitvoering van de vergunnings- of meldingsplichtige handelingen invoeren en een doeltreffende bescherming van bouwheer en potentiële koper invoeren, dan zijn een adequate controle én sanctionering noodzakelijk en onontbeerlijk.

#### **4. Besluit**

390. De informatieverplichtingen die de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening oplegt n.a.v. vastgoedtransacties m.b.t. onroerende goederen beogen de verkrijger ervan te informeren over de stedenbouwkundige status van het onroerend goed, voorwerp van een vastgoedtransactie. De doelstelling van de Decreetgever is lovenswaardig en sluit aan bij diverse andere publiekrechtelijke reglementeringen, zoals bv. het Bodemdecreet, op grond waarvan de Decreetgever de verkrijgers van onroerende goederen wil beschermen en informeren - door het overhandigen van verschillende documenten en het opnemen van diverse vermeldingen in onderhandse en authentieke akten verplicht te maken - over de toepasselijkheid van de betrokken regelgeving en de daaruit voortvloeiende en specifieke (rechts)gevolgen voor het onroerend goed in kwestie.

In de huidige stand van de wetgeving, zoals toegepast in de rechtspraak, vormen de informatieverplichtingen een geldigheidsvereiste voor de rechtsgeldige totstandkoming van de rechtshandelingen die onder het toepassingsgebied van de informatieverplichtingen vallen.

De Decreetgever heeft zijn doelstelling, met het opleggen van de informatieverplichtingen, niet - of minstens onvoldoende - bereikt. De concrete uitwerking van de informatieverplichtingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is onzorgvuldig en vertoont tal van legistieke gebreken en voldoet niet aan de kwaliteitsvereisten van goede regelgeving: er is een gebrek aan (interne en externe) uniformiteit; het (materiële, temporele en territoriale) toepassingsgebied van de informatieverplichtingen is op verschillende punten onduidelijk, en zelfs strijdig met het gelijkheidsbeginsel; en ook inhoudelijk vertonen de informatieverplichtingen tekortkomingen. Samen met de onduidelijke en onwerkbaar sanctieregeling leidt dit tot rechtsonzekerheid. Het tijdstip waarop de verkrijger van een onroerend goed moet geïnformeerd zijn is, indien de vastgoedtransactie niet gepaard gaat met vastgoedpubliciteit, bovendien laattijdig. Dit alles verhindert dat de informatieverplichtingen hun doelstelling, die de decreetgever ermee beoogde, voldoende bereiken. De onzorgvuldige uitwerking en de legistieke gebreken kunnen verholpen en opgelost worden op wetgevend niveau. Een bedenktijd, in combinatie met de informatieverplichtingen, kan tegemoet komen aan de laattijdige informatieverstreking en biedt daarenboven meer duidelijk- en zekerheid t.o.v. de specifieke nietigheidsvordering.

Met de invoering van het as-builtattest heeft de decreetgever een hogere graad van rechtszekerheid willen verschaffen, niet alleen aan de persoon die vergunnings- of meldingsplichtige handelingen heeft uitgevoerd, maar eveneens aan de latere verkrijger van het onroerend goed in kwestie. Dat doel heeft de decreetgever echter om verscheidene redenen niet kunnen realiseren: (1) het as-builtattest kan, op één uitzondering na, niet gekwalificeerd worden als een bestuurshandeling; (2) de gevolgen verbonden aan de validering van een as-builtattest zijn niet absoluut; (3) tot op heden is de regeling m.b.t. het as-builtattest niet uitgevoerd; en (4) de niet-naleving van de verplichting een as-builtattest aan te vragen en te laten valideren wordt (quasi) niet gesanctioneerd.

## **DEEL II.**

**RECHTMATIG BELANG EN NIETIGHEID: WAAR HET  
RUIMTELIJK ORDENINGSRECHT EN HET PRIVAAT  
OVEREENKOMSTEN- EN PROCESRECHT ELKAAR  
ONTMOETEN**

## Inleiding, opzet en opbouw van het onderzoek

391. Twee arresten van het hof van beroep van Antwerpen en een arrest van het hof van beroep van Gent zijn een illustratie van twee vaak terugkerende stellingen in de rechtspraak volgens de welke, omwille van het feit dat een betrokkene zich in een toestand bevindt in strijd met het ruimtelijk ordeningsrecht (bv. afwezigheid van een stedenbouwkundige vergunning), *enerzijds* een overeenkomst nietig is, en *anderzijds* het belang bij een vordering onrechtmatig is.

In het arrest 8 februari 2006<sup>1877</sup> oordeelde het hof dat een brandverzekeringsovereenkomst m.b.t. een gebouw, opgericht zonder voorafgaandelijke en uitdrukkelijke stedenbouwkundige vergunning en ten aanzien waarvan bij een in kracht van gewijsde getreden rechterlijke uitspraak het herstel in de oorspronkelijke toestand was bevolen, een ongeoorloofd karakter had. Bij het onderschrijven van de verzekeringsovereenkomst had de eigenaar geen verzekerbaar belang<sup>1878</sup> meer, minstens was de oorzaak van de verzekeringsovereenkomst ongeoorloofd<sup>1879</sup> zodat de verzekeringsovereenkomst *nietig* was<sup>1880</sup>.

Het arrest van 15 oktober 2008<sup>1881</sup> oordeelde dat de eigenaar, en de in zijn rechten gesubrogeerde verzekeraar, een rechtmatig belang hadden bij hun vordering tot schadevergoeding, niettegenstaande het door brand vernielde onroerend goed werd opgericht zonder de daartoe vereiste stedenbouwkundige vergunning. Volgens het hof had het feit echter dat de constructie zonder de vereiste vergunningen was geplaatst niet tot gevolg dat het belang van de eigenaar (en diens verzekeraar) bij het herstel van de beschadiging van dit tuinhuis onrechtmatig zou zijn. De vordering tot vergoeding van de zaakschade beoogt immers het herstel van het nadeel dat de schadelijder ondergaat in een deel van zijn patrimonium en streeft op zichzelf niet het behoud na van een toestand in strijd met de openbare orde, noch het herstel van enige winst die met een dergelijke toestand gepaard gaat<sup>1882</sup>.

Het hof van beroep te Gent verklaarde in een arrest van 29 mei 2009<sup>1883</sup> de vordering van een aannemer, in betaling van zijn onbetaalde facturen, onontvankelijk bij gebrek aan rechtmatig belang. De stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot het appartementsgebouw, waarin de aannemer werken uitvoerde en waarvan hij betaling vorderde, werd immers door de Raad van State vernietigd. Volgens het hof was de aanspraak van de aannemer er kennelijk en specifiek op gericht een bouwmisdrijf als ongeoorloofde situatie te behouden. De invordering van de kostprijs van

---

<sup>1877</sup> Antwerpen 8 februari 2006 (2<sup>e</sup> Kamer), inzake 2001/AR/2966, [www.cass.be](http://www.cass.be), NjW 2006, 609, (kritische) noot G. JOCQUE.

<sup>1878</sup> In de zin van artikel 37 Wet Landverzekeringsovereenkomsten.

<sup>1879</sup> In de zin van de artikelen 6, 1108, 1131 en 1133 Burgerlijk Wetboek

<sup>1880</sup> Voor een verdere bespreking van dit arrest, zie randnr. 493.

<sup>1881</sup> Antwerpen (2<sup>e</sup> Kamer) 15 oktober 2008, 2007/AR/2650, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>1882</sup> Voor een verdere bespreking van dit arrest, zie randnr. 423.

<sup>1883</sup> Gent (9ter Kamer) 29 mei 2009, 2008/AR/1539, [www.cass.be](http://www.cass.be), RW 2011-2012, 743, noot F. HAENTJENS.

werken, onderdeel van een stedenbouwkundig misdrijf, betekende in hoofde van de aannemer de verwezenlijking van een onrechtmatig verkregen belang of het herstel daarvan zodat de vordering van de aannemer strijdig was met de openbare orde en dus niet-ontvankelijk<sup>1884</sup>.

**392.** De exceptie van onontvankelijkheid *cq.* nietigheid wordt in diverse rechtsdomeinen opgeworpen: het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht, het bouw- en aannemingsrecht, de herstelmaatregelen, de staking der werken, het onteigeningsrecht, het verzekeringsrecht, het kooprecht en het huurrecht. Het opzet van dit Deel II bestaat er *allereerst* in te onderzoeken in welke gevallen de rechtspraak (al dan niet) tot de onontvankelijkheid van een vordering of tot de nietigheid van een privaatrechtelijke overeenkomst besluit, in beide gevallen gesteund op het gegeven dat de eiser of één van de contractspartijen zich in een toestand bevinden die strijdig is met het ruimtelijk ordeningsrecht. Op basis van welke rechtsprincipes wordt dergelijke exceptie beoordeeld? Is de beoordeling abstract of verfijnd? Manifesteren zich binnen bepaalde rechtsdomeinen verschillende strekkingen in de rechtspraak? En welke standpunten worden daaromtrent ingenomen in de rechtsleer?

Dergelijk opzet vereist, binnen elk rechtsdomein, een onderzoek en bespreking van de op dit onderwerp betrekking hebbende rechtspraak, zowel van het Hof van Cassatie als van de lagere hoven en rechtbanken. Vaak zijn de onderliggende feiten doorslaggevend zodat ik het daarbij noodzakelijk acht de onderzochte en besproken rechtspraak, ook (en in het bijzonder) wat betreft deze onderliggende feiten, grondig te bespreken.

**393.** Een privaatrechtelijke vordering kan, wanneer de eiser zich bevindt in een toestand die strijdig is met het ruimtelijk ordeningsrecht, wegens een onrechtmatig belang onontvankelijk worden verklaard indien de vordering enkel het behoud van een toestand in strijd met de openbare orde of (het herstel van) een onrechtmatig voordeel nastreeft. Een privaatrechtelijke overeenkomst kan op zijn beurt, wegens een ongeoorloofd voorwerp of een ongeoorloofde oorzaak, absoluut nietig worden verklaard indien het onroerend goed, voorwerp van de overeenkomst, opgericht is zonder of in strijd met een stedenbouwkundige vergunning en de feitenrechter vaststelt dat de overeenkomst een onwettige of onrechtmatige toestand schept of behoudt. Niettegenstaande deze principes in alle rechtsdomeinen toepasselijk zijn, zal ik in dit onderzoek aantonen dat er zich quasi binnen ieder rechtsdomein verschillende strekkingen manifesteren. Daarenboven kan ik op basis van het *rechtsdomeinen-overstijgend* onderzoek – dat overigens toelaat verbanden te leggen tussen de wijze waarop deze exceptie binnen het ene en het andere rechtsdomein wordt beoordeeld, hetgeen de rechtsleer tot nog toe zelden<sup>1885</sup> heeft gedaan – aantonen dat, ondanks de gelijkkluidende

---

<sup>1884</sup> Voor een verdere bespreking van dit arrest, zie randnr. 438.

<sup>1885</sup> Dergelijk verband vindt men wel terug in een bijdrage van I. CLAEYS (“Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *T.B.H.* 1999, 840-848), meer bepaald tussen het aansprakelijkheidsrecht en het onteigeningsrecht.

rechtsprincipes, de beoordeling van de exceptie van onontvankelijk- of nietigheid op verschillende wijze ingevuld wordt: binnen bepaalde rechtsdomeinen, zoals het onteigeningsrecht, wordt er een absoluut criterium toegepast; binnen andere rechtsdomeinen, zoals het verzekeringsrecht, wordt er een verfijnd criterium gehanteerd.

**394.** Zoals gesteld kan een privaatrechtelijke vordering, wanneer de eiser zich bevindt in een toestand die strijdig is met het ruimtelijk ordeningsrecht, wegens een onrechtmatig belang, onontvankelijk worden verklaard indien de vordering enkel het behoud van een toestand in strijd met de openbare orde of (het herstel van) een onrechtmatig voordeel nastreeft. Ik wil in dit onderzoek aantonen dat daarbij een verband kan gelegd worden met de verbeurdverklaring in strafzaken. Beide theorieën sluiten aan bij elkaar: indien een aannemer een constructie opricht zonder of in strijd met een stedenbouwkundige vergunning kan hij zich schuldig maken aan een stedenbouwmisdrijf<sup>1886</sup> en kan de strafrechter de aannemingssom verbeurd verklaren<sup>1887</sup>; het lijkt vervolgens evident dat wat verbeurd kan verklaard worden, evenmin d.m.v. een privaatrechtelijke vordering kan ingevorderd worden. Desalniettemin wil ik aantonen dat dergelijk verband praktische en principiële bezwaren doet rijzen.

**395.** De excepties van onontvankelijk- en nietigheid zijn beiden gesteund op de omstandigheid dat de eiser of één van de contractspartijen zich bevindt in een toestand die strijdig is met het ruimtelijk ordeningsrecht. Zoals uit het onderzoek blijkt, zijn deze excepties gesteund op het uitgangspunt dat het ruimtelijk ordeningsrecht van openbare orde is. Ik zal in dit onderzoek aantonen dat dit uitgangspunt juist is, mits enige nuance (met name en in het bijzonder wat de informatieverplichtingen betreft).

Vervolgens zal ik aantonen dat de rechtspraak bij de beoordeling van deze excepties enkel rekening houdt met het gegeven dat het ruimtelijk ordeningsrecht de openbare orde raakt, dat er een toestand bestaat die strijdig is met het ruimtelijk ordeningsrecht en dat de vordering of de overeenkomst het behoud van deze toestand in strijd met de openbare orde, of het herstel van een onrechtmatig voordeel, beoogt. Met de juridische gevolgen die het ruimtelijk ordeningsrecht verbindt aan een situatie die strijdig is met het ruimtelijk ordeningsrecht, wordt in de rechtspraak (doorgaans) geen rekening gehouden. Desalniettemin wil ik onderzoeken, en daartoe argumenten aanreiken, dat het mogelijk, wenselijk, en aangewezen is om bij de beoordeling van een exceptie van onontvankelijk- of nietigheid rekening te houden met de juridische gevolgen die het ruimtelijk ordeningsrecht zelf verbindt aan een situatie die strijdig is met deze regelgeving. In dat geval reikt het ruimtelijk ordeningsrecht immers de rechter, die moet oordelen over de exceptie van onontvankelijk- of nietigheid, een kader aan waarin de rechter kan terugvinden welke gevolgen het ruimtelijk

---

<sup>1886</sup> Zie artikel 6.1.1 Vlaamse codex RO.

<sup>1887</sup> Artikel 42, 3° Strafwetboek.



orderingsrecht in principe verbindt aan toestand strijdig met het ruimtelijk orderingsrecht. Op die wijze wordt bij de beoordeling van een exceptie, gesteund *op* het ruimtelijk orderingsrecht, rekening gehouden met de wil *van* de ruimtelijke orderingsdecreetgever, minstens wordt deze wil bij een dergelijk oordeel mee in overweging genomen.

**396.** Centraal in Deel II van dit doctoraatsonderzoek staan derhalve twee onderzoeksvragen:

- (1) Kan een privaatrechtelijke vordering<sup>1888</sup> niet-ontvankelijk<sup>1889</sup> worden verklaard omdat de eiser zich in een toestand bevindt die strijdig is met het ruimtelijk orderingsrecht en, in voorkomend geval, welke voorwaarden moeten vervuld zijn opdat de niet-ontvankelijkheid door de rechter kan uitgesproken worden?
- (2) Kan een privaatrechtelijke overeenkomst, wegens een ongeoorloofd voorwerp of een ongeoorloofde oorzaak, (al dan niet absoluut) nietig worden verklaard omdat één van de contractspartijen zich bevindt in een toestand die strijdig is met het ruimtelijk orderingsrecht en, in voorkomend geval, welke voorwaarden moeten vervuld zijn opdat de nietigheid door de rechter kan uitgesproken worden?

**397.** Om de centrale onderzoeksvragen te kunnen onderzoeken en te beantwoorden is dit deel (Deel II) van het doctoraatsonderzoek als volgt opgebouwd.

In *Hoofdstuk I* wordt de eerste onderzoeksvraag onderzocht. Daarin worden eerst de algemene principes van het procesrechtelijk belang onderzocht en besproken (1), waarna de vereiste van de rechtmatigheid van het belang wordt onderzocht (2). Bij de studie van de rechtmatigheid van het belang zullen zowel de algemene principes (2.A) als de specifieke toepassingsgevallen (bv. in het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht) besproken en onderzocht worden (2.B).

In *Hoofdstuk II* komt *vervolgens* de tweede onderzoeksvraag aan bod. Daarin wordt allereerst de vereiste het geoorloofd voorwerp van een overeenkomst onderzocht(1). Vervolgens komt de vereiste van een geoorloofde oorzaak van een overeenkomst aan bod (2). Ook hier worden

---

<sup>1888</sup> Vaak, zowel in de praktijk maar ook in het *Gerechtelijk Wetboek zelf*, worden de termen «vordering» en «rechtsoverdracht» door elkaar gebruikt. *Vordering* in rechte, *vordering* en *eis* zijn synoniemen. Zij vormen de concrete uitoefening van de *rechtsoverdracht*. De *vordering* actualiseert en concretiseert met andere woorden de *rechtsoverdracht* die slechts een wettelijke macht impliceert om een beroep te doen op de rechter met het oog op de sanctionering van een vermeend subjectief recht. De *rechtsoverdracht* belichaamt het recht op toegang tot de rechter, dit is het *ius agendi*, wat een autonoom subjectief recht is, dus verschillend van het subjectieve recht relevant voor de gegrondheid van de *vordering* (bv. P. THION, “Kwalificatie van oorzaak en voorwerp van de *vordering*”, *NjW* 2003, p. 726-727, nr. 1; S. MOSSELMANS, “Artikel 12 Ger. W.”, in X, *Gerechtelijk Recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl. 1-8).

<sup>1889</sup> Of ontoelaatbaar. De termen «onontvankelijk» en «ontoelaatbaar» worden (in de rechtspraak) door elkaar gebruikt (zie over het verschil, bv.: P. VANLERSBERGHE, “Artikel 17 Ger. W.”, in P. DEPUYDT, B. ALLEMEERSCH, D. LINDEMANS en S. RAES, *Gerechtelijk recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, losbl., Deel I, Hoofdst. II, p. 7-8, nr. 5). In deze bijdrage wordt niet ingegaan op het onderscheid tussen beide termen en zullen beiden door elkaar gebruikt worden.

voorafgaandelijk de algemene kenmerken van het voorwerp (1.A) en de oorzaak (2.A) onderzocht, waarna de specifieke vereiste van een «geoorloofd(e)» voorwerp (1.B) en oorzaak (2.B) onderzocht worden. Net zoals bij het onderzoek m.b.t. het rechtmatig belang, krijgen ook hier de toepassingsgevallen ruime aandacht (1.C en 2.C).

De *Hoofdstukken I en II* zijn voornamelijk beschrijvende hoofdstukken. Zoals reeds uiteengezet bestaat het opzet in deze hoofdstukken erin de rechtspraak, zowel van het Hof van Cassatie als van hoven en rechtbanken, waarin één van de hier onderzochte onderzoeksvragen aan bod komt, grondig te bespreken en te analyseren. Hierbij zal telkenmale ruime aandacht besteed worden aan enerzijds de onderliggende feiten en anderzijds aan de redenen op grond waarvan (aldan dan niet) tot *hetzij* de (on)ontvankelijkheid van een rechtsvordering wordt besloten, *hetzij* een privaatrechtelijke overeenkomst wordt nietig verklaard. Naast de rechtspraak wordt vervolgens ook telkenmale de daarbij aansluitende rechtsleer, en de hierin verdedigde standpunten en opvattingen, onderzocht en besproken.

**398.** De resultaten van het onderzoek, uiteengezet in de *Hoofdstukken I en II* worden in *Hoofdstuk III* uiteengezet. Daarin zullen we, op basis van het onderzoek uiteengezet in de *Hoofdstukken I en II*, een antwoord proberen te geven op de volgende *subonderzoeksvragen*:

- (1) Kan het ruimtelijk ordeningsrecht (al dan niet) een oorzaak vormen van onontvankelijkheid van privaatrechtelijke rechtsvorderingen of van de nietigheid van privaatrechtelijk overeenkomsten?
- (2) Bestaan er verschillende strekkingen in de rechtspraak?
- (3) Welke criteria worden in de rechtspraak gehanteerd om (al dan niet) tot de niet-ontvankelijkheid van een privaatrechtelijke rechtsvordering of de nietigheid van een privaatrechtelijke overeenkomst te besluiten?
- (4) Bestaat er een verband tussen de criteria op grond waarvan (al dan niet) tot de niet-ontvankelijkheid van een privaatrechtelijk rechtsvordering of tot de nietigheid van privaatrechtelijke overeenkomsten wordt besloten en worden deze, in voorkomend geval, op dezelfde dan wel op een verschillende wijze ingevuld door de rechtspraak?
- (5) Bieden de regels m.b.t. de bijzondere verbeurdverklaring in strafzaken een houvast bij de beoordeling van het rechtmatig belang?

**399.** In *Hoofdstuk IV* worden de onderzoeksresultaten, zoals uiteengezet in *Hoofdstuk III*, aan een kritische analyse onderworpen (3). Centraal hierin zullen volgende onderzoeksvragen staan:

- (1) welke juridische gevolgen verbindt het ruimtelijk ordeningsrecht zelf aan een toestand die strijdig is met het ruimtelijk ordeningsrecht?

Meer bepaald zal hierin onderzocht worden welke rechtsgevolgen het ruimtelijk ordeningsrecht, naast de strafrechtelijke sanctionering, zelf verbindt aan bv. een constructie opgericht of in stand gehouden in strijd met het ruimtelijk ordeningsrecht: beoogt het ruimtelijk ordeningsrecht (altijd) de verdwijning van een dergelijke toestand of kan deze, onder bepaalde omstandigheden, toch behouden blijven? En indien het ruimtelijk ordeningsrecht toelaat dat dergelijke situaties, onder bepaalde omstandigheden, toch kunnen behouden blijven, laat het ruimtelijk ordeningsrecht dan toe dat aan deze illegale constructies (al dan niet vergunningsplichtige) handelingen worden uitgevoerd?

- (2) houdt de rechtspraak, bij de beoordeling van de vraag of een privaatrechtelijke vordering niet-ontvankelijk is dan wel of een privaatrechtelijke overeenkomst nietig is omwille van een toestand die strijdig is met het ruimtelijk ordeningsrecht, rekening met de juridische gevolgen die het ruimtelijk ordeningsrecht verbindt aan een situatie strijdig met het ruimtelijk ordeningsrecht?
- (3) is het tot slot mogelijk, wenselijk, en/of aangewezen om bij deze beoordeling rekening te houden met de juridische gevolgen die het ruimtelijk ordeningsrecht zelf verbindt aan een situatie die strijdig is met deze regelgeving?

**400.** In *Hoofdstuk V* volgt mijn besluit.

# Hoofdstuk I. Het rechtmatig belang

## 1. Het rechtmatig belang en het procesrecht

### A. Definitie, inhoud en kenmerken van het belang<sup>1890</sup>

**401.** Het Gerechtelijk Wetboek bepaalt dat een rechtsvordering niet kan toegelaten worden, indien de eiser geen «hoedanigheid»<sup>1891</sup> en geen «belang» heeft om ze in te dienen<sup>1892</sup>.

**402.** Sinds het verslag Van Reepingen<sup>1893</sup> wordt het belang «omschreven» als “het materieel of moreel voordeel dat de eiser met het instellen van de vordering nastreeft”<sup>1894</sup>. De belangvereiste is dus de mogelijkheid om enig voordeel te halen uit een eventueel gegrondheidsoordeel door de rechter<sup>1895</sup>.

---

<sup>1890</sup> Artikel 17-18 Ger. W. Zie hierover: P. VANLERSBERGHE, “Artikel 17 Ger. W.”, in P. DEPUYDT, B. ALLEMEERSCH, D. LINDEMANS en S. RAES, *Gerechtelijk recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, losbl., Deel I, Hoofdst. II, 1-20(67); P. VANLERSBERGHE, “Artikel 18 Ger. W.”, in P. DEPUYDT, B. ALLEMEERSCH, D. LINDEMANS en S. RAES, *Gerechtelijk recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, losbl., Deel I, Hoofdst. II, 1-42; J. VERLINDEN, “Het belang als ontvankelijkheidsvereiste voor de rechtsvordering (Art. 17 en 18 Gerechtelijk Wetboek)”, *Jura Falc.* 1987-88, 19-59; S. BEERNAERT, “Het belang als ontvankelijkheidsvereiste bij de gewone rechter, de Raad van State en het Arbitragehof”, *P&B* 2000, 155-165(170); G. CLOSSET-MARCHAL, “Examen de jurisprudence (2002-2012). Droit judiciaire privé”, *RCJB* 2014, 181-188; H. REGHIF, “L’action en justice”, in D. MOUGENOT (ed.), *Droit judiciaire. Commentaire pratique*, Waterloo, Kluwer, losbl., I.1.1-III.1.5.

<sup>1891</sup> «Hoedanigheid» is de band tussen een procespartij en het subjectieve recht waaromtrent zij in rechte treedt (Gent 24 juni 2009, 2009/RK/43, [www.cass.be](http://www.cass.be)). Zie hierover: P. VANLERSBERGHE, “Artikel 17 Ger. W.”, in P. DEPUYDT, B. ALLEMEERSCH, D. LINDEMANS en S. RAES, *Gerechtelijk recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, losbl., Deel I, Hoofdst. II, 20-64.

<sup>1892</sup> Artikel 17 Ger. W.

<sup>1893</sup> C. VAN REEPINGHEN, *Verslag over de gerechtelijke hervorming*, Brussel 1964, 23, die het belang als volgt omschrijft: “ieder stoffelijk of zedelijk voordeel – effectief, maar niet theoretisch – dat de eiser kan trekken uit de vordering die hij instelt op het ogenblik op het ogenblik waarop hij ze aanhangig maakt, zelfs zo de erkenning van het recht, de ontleding of de ernst van de schade slechts komt vast te staan op het ogenblik van de uitspraak van het vonnis”.

<sup>1894</sup> Zie bv. Antwerpen 1 februari 1999, *RHA* 1999, 211; Brussel 9 maart 2000, *Rev. prat. soc.* 2000, 182; Brussel 23 februari 2009, inzake 2008/kr/250, [www.cass.be](http://www.cass.be); Brussel 1 oktober 1996, *Pas.* 1995, II, 105; Gent 30 april 2009, *TROS* 2010, 57, noot W. THYSSEN; Gent 24 juni 2009, 2009/RK/43, [www.cass.be](http://www.cass.be); Gent 30 september 2009, 2009/RK/277, [www.cass.be](http://www.cass.be); Luik 16 maart 2000, *DAOR* 2001, 65, *JDSC* 2002, 359, noot M. DELVAUX, *Rev. prat. soc.* 2000, 185, noot W. DERIJCKE; Rb. Hoei 13 november 2008, *J.T.* 2008, 6332, 745, noot D. VAN DROOGHENBROECK; Kort Ged. Rb. Brussel 6 oktober 2000, *RW* 2000-01, 1102, noot J. STEVENS; M. SE SWAEF, concl. bij Cass. 2 april 1998, *Arr. Cass.* 1997-1998, p. 407, nr. 1; H. DE WULF, “Ontbrekende of onregelmatige facturen en rechtmatig belang – en meteen ook de vragen bij de rol van artikel 17 Ger. W. en de relevantie van nemo auditor”, (noot onder Cass. 2 maart 2006), *TBH* 2007, p. 621, nr. 9; P. VANLERSBERGHE, “Belang en hoedanigheid: ontvankelijkheidsvereisten van de vordering”, (noot onder Cass. 26 februari 2004), *RABG* 2004, p. 615-616, nr. 2; S. BEERNAERT, “Het belang als ontvankelijkheidsvereiste bij de gewone rechter, de Raad van State en het Arbitragehof”, *P&B* 2000, p. 157, nr. 7; J. RONSE, *Schade en schadeloosstelling*, in *APR*, E. Story-Scientia, Gent, 1984, p. 37, nr. 32.4; H. REGHIF, “L’action en justice”, in D. MOUGENOT (ed.), *Droit judiciaire. Commentaire pratique*, Waterloo, Kluwer, losbl., p. II.1.1, nr. 1; G. CLOSSET-MARCHAL, “Examen de jurisprudence (2002-2012). Droit judiciaire privé”, *RCJB* 2014, p. 181, nr. 141.

<sup>1895</sup> Brussel 23 februari 2009, inzake 2008/kr/250, [www.cass.be](http://www.cass.be); S. BEERNAERT, “Het belang als ontvankelijkheidsvereiste bij de gewone rechter, de Raad van State en het Arbitragehof”, *P&B* 2000, p. 157, nr. 7.

403. Deze regels hebben een «algemeen karakter». Ze gelden in beginsel zowel t.a.v. rechtsvorderingen ingesteld bij wijze van hoofdeis als bij wege van tegeneis. Het algemeen karakter houdt in dat deze regelen zullen wijken waarin de wetgever in een specifieke regeling heeft voorzien<sup>1896</sup>.

De regeling is van toepassing t.a.v. «alle partijen». De verweerder moet derhalve evenzeer belang hebben bij zijn verweer als de eiser bij zijn vordering. Bovendien kan een vordering slechts worden gericht tegen een persoon die over de vereiste hoedanigheid beschikt om hierop te antwoorden<sup>1897 1898</sup>.

404. Het belang is een vereiste voor de «toelaatbaarheid of ontvankelijkheid» van de vordering<sup>1899</sup>. Maar, in de rechtsleer bestaat er discussie omtrent de vraag of het belang een toelaatbaarheidsvereiste dan wel een ontvankelijkheidsvereiste is<sup>1900</sup>. Deze discussie gaat evenwel het opzet van deze bijdrage te buiten zodat hierop niet verder wordt ingegaan.

405. Het belang wordt beoordeeld op «het ogenblik van het instellen van de vordering»<sup>1901</sup>. Maar, het belang moet wel voorhanden blijven gedurende het volledige geding. Een mogelijkheid tot

---

<sup>1896</sup> Zo wordt bv. aangenomen dat t.a.v. het rechtsmiddel «hoger beroep» een onderscheid moet gemaakt worden tussen de algemene toelaatbaarheidsvereisten (art. 17-18 Ger. W.) en de specifieke toelaatbaarheidsvereisten voor het aanwenden van het rechtsmiddel beroep, die een autonoom karakter hebben. De appelrechter zal in eerste instantie de toelaatbaarheid van het hoger beroep moeten onderzoeken. Slechts daarna zal hij de toelaatbaarheid van de ingestelde rechtsvordering moet toetsen aan de artikelen 17 en 18 Ger. W. (zie hierover P. VANLERSBERGHE, «Artikel 17 Ger. W.», in P. DEPUYDT, B. ALLEMEERSCH, D. LINDEMANS en S. RAES, *Gerechtelijk recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, losbl., Deel I, Hoofdst. II, p. 5, nr. 2; K. BROECKX, *Het recht op hoger beroep en het beginsel van de dubbele aanleg in het civiele geding*, Antwerpen, Maklu, 1995, p. 64, nr. 112).

<sup>1897</sup> Grondwettelijk Hof 19 september 2014, nr. 125/2014, overweging nr. B.4.1; P. VANLERSBERGHE, «Artikel 17 Ger. W.», in P. DEPUYDT, B. ALLEMEERSCH, D. LINDEMANS en S. RAES, *Gerechtelijk recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, losbl., Deel I, Hoofdst. II, p. 5, nrs. 2 en 4; H. REGHIF, «L'action en justice», in D. MOUGENOT (ed.), *Droit judiciaire. Commentaire pratique*, Waterloo, Kluwer, losbl., p. I.1.2, nr. 5.

<sup>1898</sup> *Contra*: Brussel 18 maart 2008, 2005AR2497, [www.cass.be](http://www.cass.be) waarin het hof van beroep te Brussel oordeelt dat «(...) de hoedanigheid in de zin van artikel [17] van het Gerechtelijk Wetboek een vereiste in hoofde van de eisende partij en niet in hoofde van de verwerende partij».

<sup>1899</sup> In die zin o.a.: H. REGHIF, «L'action en justice», in D. MOUGENOT (ed.), *Droit judiciaire. Commentaire pratique*, Waterloo, Kluwer, losbl., p. I.1.3, nr. 20.

<sup>1900</sup> Zie hierover: P. VANLERSBERGHE, «Artikel 17 Ger. W.», in P. DEPUYDT, B. ALLEMEERSCH, D. LINDEMANS en S. RAES, *Gerechtelijk recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, losbl., Deel I, Hoofdst. II, p. 7-8, nr. 5.

<sup>1901</sup> Zie bv. Cass. 24 april 2003, Arr. Cass. 2003, 1018, concl. DE RIEMAECKER, *Pas.* 2003, 854, concl. DE RIEMAECKER, *RCJB* 2004, 349, noot A. DECROES; Cass. 4 december 1994, Arr. Cass. 1989-90, 467, *J.T.T.* 1990, 90, noot, *Pas.* 1990, I, 414, *RW* 1990-91, 305, noot; Bergen 6 februari 1996, *Jaarboek Handelspraktijken & Mededinging* 1996, 153; Brussel 3 mei 2001, *Amén.* 2001, 94, *Cah. dr. immo* 2000, 7; Luik 16 maart 2000, *DAOR* 2001, 65, *JDSC* 2002, 359, noot M. DELVAUX, *Rev. prat. soc.* 2000, 185, noot W. DERIJCKE; Rb. Brussel 14 september 1988, *J.L.* 1988, 1227; P. VANLERSBERGHE, «Artikel 17 Ger. W.», in P. DEPUYDT, B. ALLEMEERSCH, D. LINDEMANS en S. RAES, *Gerechtelijk recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, losbl., Deel I, Hoofdst. II, p. 15, nrs. 13-14; H. REGHIF, «L'action en justice», in D. MOUGENOT (ed.), *Droit judiciaire. Commentaire pratique*, Waterloo, Kluwer, losbl., p. I.2.1, nr. 5.

regularisatie in de loop van het geding bestaat niet. Valt de toelaatbaarheidsvereiste in de loop van het geding weg, dan zal de rechter moeten vaststellen dat de vordering zonder voorwerp is geworden<sup>1902</sup>.

**406.** Het belang moet «reeds verkregen en dadelijk» zijn<sup>1903</sup>. Het moet dus vaststaan dat de eiser een voordeel zal putten uit een mogelijk gegrondheidsoordeel door de rechter. Een eventueel of hypothetisch voordeel volstaat niet. Indien tussen eiser en verweerder geen geschil bestaat, valt er niks te beslechten en heeft de eiser per definitie geen belang bij het voeren van een geding<sup>1904</sup>. Dit houdt echter niet in dat de eiser op dat tijdstip reeds schade moet geleden hebben of een schadevergoeding aan een derde hebben uitgekeerd. Het volstaat dat het bestaan van schade op het tijdstip van de inleiding van de eis onvermijdelijk is<sup>1905</sup>.

Aldus is een vordering, hoewel ingewilligd door de eerste rechter, die er toe strekt de stedenbouwkundig inspecteur het verbod te horen opleggen een bevel tot staken te betekenen, voorbarig en dus niet toelaatbaar. Bovendien zou dergelijke vordering onontvankelijk zijn bij gebrek aan rechtmatig belang, aldus het hof van beroep te Gent<sup>1906</sup>. In casu werd – niettegenstaande diverse ingetrokken en vernietigde vergunningen – een niet-vergunde frituur uitgebaat. De stedenbouwkundig inspecteur had de uitbater verwittigd een bevel tot staking te zullen uitvaardigen, waarop de uitbater echter niet wachtte en onmiddellijk overging tot dagvaarding.

**407.** Het belang moet «persoonlijk» zijn<sup>1907</sup>. Deze vereiste is uit de rechtspraak gegroeid. Uit de rechtspraak van het Hof van Cassatie<sup>1908</sup> volgt dat daarmee een eigen belang wordt bedoeld, te

---

<sup>1902</sup> Gent 30 september 2010, 2009/RK/277, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>1903</sup> Artikel 18, lid 1 Ger. W.; Cass. 7 januari 2013, S.11.0024.F, [www.cass.be](http://www.cass.be); P. VANLERSBERGHE, “Artikel 18 Ger. W.”, in P. DEPUYDT, B. ALLEMEERSCH, D. LINDEMANS en S. RAES, *Gerechtigd recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, losbl., Deel I, Hoofdst. II, 12-23; P. VANLERSBERGHE, “Het belang als toelaatbaarheidsvereiste voor het instellen van tussenvorderingen”, in M.L. STORME en P. TAELEMAN (eds.), *Het proces in meervoud*, Brussel, Kluwer, 1997, II.3; S. BEERNAERT, “Het belang als ontvankelijkheidsvereiste bij de gewone rechter, de Raad van State en het Arbitragehof”, *P&B* 2000, 158-159; H. REGHIF, “L’action en justice”, in D. MOUGENOT (ed.), *Droit judiciaire. Commentaire pratique*, Waterloo, Kluwer, losbl., p. I.2.5, nr. 65; G. CLOSSET-MARCHAL, “Examen de jurisprudence (2002-2012). Droit judiciaire privé”, *RCJB* 2014, p. 181, nr. 141.

<sup>1904</sup> S. BEERNAERT, “Het belang als ontvankelijkheidsvereiste bij de gewone rechter, de Raad van State en het Arbitragehof”, *P&B* 2000, p. 158, nr. 9.

<sup>1905</sup> P. VANLERSBERGHE, “Het belang als toelaatbaarheidsvereiste voor het instellen van tussenvorderingen”, in M.L. STORME en P. TAELEMAN (eds.), *Het proces in meervoud*, Brussel, Kluwer, 1997, II.3.

<sup>1906</sup> Gent 12 september 2003, *NjW* 2004, 702, noot S. LUST.

<sup>1907</sup> P. VANLERSBERGHE, “Artikel 18 Ger. W.”, in P. DEPUYDT, B. ALLEMEERSCH, D. LINDEMANS en S. RAES, *Gerechtigd recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, losbl., Deel I, Hoofdst. II, 23-28; S. BEERNAERT, “Het belang als ontvankelijkheidsvereiste bij de gewone rechter, de Raad van State en het Arbitragehof”, *P&B* 2000, 161-163; P. VANLERSBERGHE, “Het belang als toelaatbaarheidsvereiste voor het instellen van tussenvorderingen”, in M.L. STORME en P. TAELEMAN (eds.), *Het proces in meervoud*, Brussel, Kluwer, 1997, II.4; H. REGHIF, “L’action en justice”, in D. MOUGENOT (ed.), *Droit judiciaire. Commentaire pratique*, Waterloo, Kluwer, losbl., p. I.2.3, nr. 35; G. CLOSSET-MARCHAL, “Examen de jurisprudence (2002-2012). Droit judiciaire privé”, *RCJB* 2014, p. 181, nr. 141.

onderscheiden van het algemeen belang. Is de eiser een (privaat- of publiekrechtelijke) rechtspersoon, dan moet dit belang het bestaan van de rechtspersoon, zijn materiële goederen en morele rechten, inzonderheid zijn vermogen, eer en goede naam betreffen. Het enkele feit dat de rechtspersoon een bepaald doel, het weze statutair, nastreeft, volstaat niet opdat hij een persoonlijk belang zou hebben<sup>1909</sup>.

Zo behartigen de gemachtigd ambtenaar (*cq.* stedenbouwkundig inspecteur<sup>1910</sup>) en het Vlaams Gewest, inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw, onderscheiden belangen<sup>1911</sup>. De eerste het openbaar belang, de tweede zijn private belangen. Zij stellen derhalve eigen en individuele vorderingen in. Een overtreding van de regelgeving inzake ruimtelijke ordening *kan* de particuliere belangen van een Gewest schaden en schade berokkenen aan het Vlaamse Gewest. Maar, in dergelijk geval moet het Gewest, zoals iedere benadeelde, een burgerlijke vordering instellen en schade aanvoeren aan de particuliere belangen van het gewest, die te onderscheiden is van de aantasting van het algemeen belang van de gemeenschap<sup>1912</sup>. Het is derhalve niet tegenstrijdig enerzijds de burgerlijke partijstelling van het Vlaams Gewest bij afwezigheid van eigen schade als niet ontvankelijk af te wijzen, en anderzijds, de vordering van de gemachtigd ambtenaar (*cq.* stedenbouwkundig inspecteur), ingesteld krachtens de hem eigen wettelijke bevoegdheid, ontvankelijk en gegrond te verklaren<sup>1913</sup>. Het Vlaamse Gewest kan derhalve in één in dezelfde zaak *enerzijds* vertegenwoordigd worden door de stedenbouwkundige inspecteur die de (publieke) herstellvordering benaarstigt<sup>1914</sup>, en

---

<sup>1908</sup> Zie bv. Cass. 4 april 2005, *Arr. Cass.* 2005, 756, concl. J. LECLERCQ, *J.T.* 2005, 288, noot, *JLMB* 2005, 729, concl. J. LECLERCQ, *Journ. proc.* 2005, 27, noot F. GLANSDORFF, *Pas.* 2005, 757, concl. J. LECLERCQ, *P&B* 2005, 123; Cass. 19 september 1996, *Arr. Cass.* 1996, 775, *J. dr. jeun.* 1997, 129, *Pas.* 1996, I, 830, *RCJB* 1997, 105, noot O. DE SCHUTTER, *RW* 1997-98, 775, noot; Cass. 17 oktober 1986, *Arr. Cass.* 1986-87, 217, *Pas.* 1987, I, 200, *RCJB* 327, noot P. DE VROEDE, *RW* 1986-87, 1033.

<sup>1909</sup> Cass. 19 september 1996, *Arr. Cass.* 1996, 775, *J. dr. jeun.* 1997, 129, *Pas.* 1996, I, 830, *RCJB* 1997, 105, noot O. DE SCHUTTER, *RW* 1997-98, 775, noot.

<sup>1910</sup> Onder de Stedenbouwwet 1962 en het Coördinatiedecreet 1996 werden de bevoegdheden inzake vergunningverlening en handhaving gecumuleerd in de persoon van de gemachtigd ambtenaar. Sinds het Decreet van 26 april 2000 (*B.S.* 29 april 2000) zijn de bevoegdheden inzake handhaving toevertrouwd aan gespecialiseerde stedenbouwkundige inspecteurs, terwijl de (gewestelijke) stedenbouwkundige ambtenaar (of gemachtigd ambtenaar) werd belast met het volledige vergunningenbeleid (P. VANSANT, “Over de irrelevantie van administratieve procedures bij de beslissing over straf en herstel”, (noot onder Cass. 11 december 2001), *TMR* 2001, 250). Zie voor een (korte) bespreking van het wettelijk kader van de stedenbouwkundige inspecteurs: P. LEFRANC, “De stedenbouwkundige inspecteur treedt op in naam van het Vlaamse Gewest”, *TMR* 2010, 267-268.

<sup>1911</sup> Hierbij moet wel opgemerkt worden dat de stedenbouwkundig inspecteur zowel bij het vorderen van hertelmaatregelen als bij het ten uitvoer leggen van de bevolen herstelmaatregel en van de verschuldigde dwangsommen, optreedt in naam van het Vlaamse Gewest. De voorziening in cassatie gericht tegen de stedenbouwkundig inspecteur, handelend op optredend in naam van het Vlaamse Gewest, is derhalve ontvankelijk (Cass. C.06.0279.N, 24 december 2009, [www.cass.be](http://www.cass.be), *TMR* 2010, 266, noot P. LEFRANC, *TROS-Nieuwsbrief* 2010, afl. 2, 7).

<sup>1912</sup> Antwerpen 15 januari 1998, *RW* 1998-99, 119.

<sup>1913</sup> Cass. P.94.1076.N, 7 november 1995, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>1914</sup> Recent bevestigde het Hof van Cassatie dat de stedenbouwkundig inspecteur, zowel bij het vorderen van een herstelmaatregel als bij het ten uitvoer leggen van de bevolen herstelmaatregel en van de verschuldigde dwangsommen, optreedt in naam van het Vlaamse Gewest. Dit volgt uit de samenhang van de artikelen 6.1.41, §1, 1<sup>e</sup> en 5<sup>e</sup> lid, 6.1.41, §4 en 6.1.46 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (Cass. 24 december 2009, C.06.0279.N, [www.cass.be](http://www.cass.be), concl. VANDEWAL). Geen enkele wettelijke bepaling vereist dat de gewestelijk



*anderzijds* vertegenwoordigd worden door de Vlaamse regering om een (private) vordering op grond van artikel 1382 Burgerlijk Wetboek te benaastigen<sup>1915</sup>. Zo ook dienen in dit kader *enerzijds* het college van burgemeester en schepenen en *anderzijds* de gemeente (vertegenwoordigd door haar van Burgemeester en Schepenen) te worden onderscheiden. Het is enkel het college van burgemeester en schepenen die een herstellvordering in het kader van de stedenbouwregelgeving kan formuleren<sup>1916</sup>, en niet de gemeente, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen<sup>1917 1918</sup>.

Ook particulieren in een herstellvordering inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening moeten blijk geven van een persoonlijk en rechtstreeks belang<sup>1919</sup>. Dit is bv. het geval wanneer de vordering niet (enkel) betrekking heeft op het algemeen ruimtelijk beleid maar ook op de bekleding van de eigen zijgevel van de nabuur, m.a.w. de onmiddellijke omgeving en zelfs het eigen gebouw van de nabuur. De bekleding van een zijgevel van de woning van de nabuur, destijds opgetrokken als “wachtgevel”, heeft immers een weerslag op de afwerking en isolatie van zijn gebouw alsook op de esthetische waarde ervan. De nabuur zou zowel een moreel als een materieel voordeel ondervinden in de beoogde maatregel, te weten de uitvoering van de werken die de andere buur diende te realiseren<sup>1920</sup>.

## B. Sanctie en ambtshalve toetsing

408. De afwezigheid van een belang wordt «gesanctioneerd» met de niet-ontvankelijkheid of niet-toelaatbaarheid van de vordering<sup>1921</sup>. Of de rechter het belang «ambtshalve» moet (en mag)

---

inspecteur uitdrukkelijk in zijn vordering vermeldt dat hij optreedt namens het Vlaamse Gewest (Gent (14b Kamer) 16 maart 2010, 2009/AR/184, [www.cass.be](http://www.cass.be)).

<sup>1915</sup> P. LEFRANC, “De stedenbouwkundige inspecteur treedt op in naam van het Vlaamse Gewest”, *TMR* 2010, 268.

<sup>1916</sup> Zie artikel 6.1.41, §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: “(...) *Dit gebeurt, onverminderd artikel 6.1.7 en 6.1.18, op vordering van de stedenbouwkundig inspecteur of van het college van burgemeester en schepenen* (...)”.

<sup>1917</sup> Antwerpen 24 november 2010 (12° Kamer), [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>1918</sup> Deze stelling wordt ook in het vergunningencontentieux gehanteerd (vaststaande rechtspraak Raad voor vergunningenbetwistingen: zie bv. RvvB 29 september 2010, nr. A/2010/0031, [www.rvvb.be](http://www.rvvb.be)). Aldus zal de Raad voor vergunningsbetwistingen een beroep ingesteld door de gemeente, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, afwijzen als onontvankelijk – in zoverre gesteund op artikel 4.8.16, §1, 2° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening – nu het nemen van een beslissing nopens een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning (in de reguliere procedure) uitdrukkelijk is toevertrouwd aan het college van burgemeester en schepenen en de gemeente niet als “*bij het dossier betrokken vergunningsverlenend bestuursorgaan*” kan beschouwd worden. Wel kan de gemeente zich steunen op artikel 4.8.16, §1, 3° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening om de wettigheid van een vergunningsbeslissing aan te vechten indien blijkt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing.

<sup>1919</sup> Deze vordering kan niet gebaseerd worden op de artikelen 6.1.41-6.1.43 Vlaamse codex RO, maar enkel op artikel 1382 Burgerlijk Wetboek (Brussel 2007/AR/3249, 30 maart 2010, [www.cass.be](http://www.cass.be); Rb. Gent 9 december 2003, *NjW* 2004, 770, noot S. LUST, *TMR* 2004, 562; P. VANSANT en B. NELISSEN, “Ook de buurman heeft rechten”, *TMR* 2010, 3).

<sup>1920</sup> Brussel 13 februari 2008 (1S Kamer), 2004/AR/1389, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>1921</sup> P. VANLERSBERGHE, “Artikel 17 Ger. W.”, in P. DEPUYDT, B. ALLEMEERSCH, D. LINDEMANS en S. RAES, *Gerechtigd recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, losbl., Deel I, Hoofdst. II, p. 16, nr. 15; zie bv. Brussel 13 februari 2008 (1S Kamer), 2004/AR/1389, [www.cass.be](http://www.cass.be) (niet onontvankelijk); Antwerpen 5 januari 1998, *RW* 1998-99, 119 (niet toelaatbaar).



onderzoeken<sup>1922</sup>, is betwist en hangt samen met de vraag of de bepalingen inzake het belang de openbare orde raken. Rechtsleer<sup>1923</sup> en rechtspraak<sup>1924</sup> zijn hierover verdeeld. Het Hof van Cassatie<sup>1925</sup> lijkt deze problematiek te hebben beslecht door te oordelen dat de artikelen 17 en 18 Gerechtelijk Wetboek noch de openbare orde raken noch van dwingend recht zijn zodat de schending ervan niet voor het eerst voor het Hof van Cassatie kan ingeroepen worden<sup>1926</sup>. In het licht van deze rechtspraak moet m.i. geconcludeerd worden dat *de lege lata* de rechter een vordering niet ambtshalve mag afwijzen als niet-ontvankelijk of niet-toelaatbaar bij gebrek aan belang.

## C. Bijzondere voorwaarde: het belang moet «rechtmatig» zijn

### a. Inhoud

409. Hoewel niet uitdrukkelijk voorzien in het Gerechtelijk Wetboek, vereisen (een unanieme) rechtspraak en rechtsleer<sup>1927</sup> dat het belang «juridisch beschermd, legitiem en rechtmatig» moet zijn<sup>1928</sup>. Het cassatiemiddel<sup>1929</sup> dat het tegendeel aanvoert, faalt naar recht<sup>1930</sup>. Het belang, in de zin van artikel 17 Gerechtelijk Wetboek, moet immers rechtmatig zijn.

---

<sup>1922</sup> In welk geval de rechter hoe dan ook de debatten zal moet heropenen (art. 774 Ger. W.; P. VANLERSBERGHE, “Artikel 17 Ger. W.”, in P. DEPUYDT, B. ALLEMEERSCH, D. LINDEMANS en S. RAES, *Gerechtelijk recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, losbl., Deel I, Hoofdst. II, p. 18, nr. 16).

<sup>1923</sup> Zie hierover: P. VANLERSBERGHE, “Artikel 17 Ger. W.”, in P. DEPUYDT, B. ALLEMEERSCH, D. LINDEMANS en S. RAES, *Gerechtelijk recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, losbl., Deel I, Hoofdst. II, p. 17, nr. 16.

<sup>1924</sup> *Pro*: Antwerpen 15 december 1982, *RHA* 1983-84, 62; Bergen 26 maart 1993, *J.L.M.B.* 1994, 1196; Brussel 27 mei 1970, *Pas.* 1971, II, 9; Rb. Antwerpen 30 juni 2006, *P&B* 2007, 122; Beslagr. Brugge 9 oktober 2002, *T. Not.* 2003, 77. *Contra*: Brussel 22 februari 1979, *J.T.* 1979, 714.

<sup>1925</sup> Cass. 22 februari 2007, *J.T.* 2007, 482.

<sup>1926</sup> Dit arrest ligt in de lijn van een arrest van het Hof van Cassatie van 24 maart 1995 (*Arr. Cass.* 1995, 348, *Pas.* 1995, I, 359) waarin het Hof oordeelde dat “(...) *de schending van de regel die vereist dat wie incidenteel beroep instelt ook hiertoe een belang moet hebben, niet voor het eerst voor het Hof kan worden aangevoerd*” (zie hierover: P. VANLERSBERGHE, “Artikel 17 Ger. W.”, in P. DEPUYDT, B. ALLEMEERSCH, D. LINDEMANS en S. RAES, *Gerechtelijk recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, losbl., Deel I, Hoofdst. II, p. 18, nr. 17; vgl. H. REGHIF, “L’action en justice”, in D. MOUGENOT (ed.), *Droit judiciaire. Commentaire pratique*, Waterloo, Kluwer, losbl., p. I.1.3-4, nr. 20 en 25; G. CLOSSET-MARCHAL, “Examen de jurisprudence (2002-2012). Droit judiciaire privé”, *RCJB* 2014, p. 184, nr. 142).

<sup>1927</sup> In de rechtsleer is nochtans kritiek geuit op het vereiste van het rechtmatig belang in de zin van artikel 17 Ger. W. (zie voor een uitvoerige bespreking: H. DE WULF, “Ontbrekende of onregelmatige facturen en rechtmatig belang – en meteen ook de vragen bij de rol van artikel 17 Ger. W. en de relevantie van nemo auditor”, (noot onder Cass. 2 maart 2006), *TBH* 2007, p. 260-264, nrs. 7-12).

<sup>1928</sup> P. VANLERSBERGHE, “Artikel 18 Ger. W.”, in P. DEPUYDT, B. ALLEMEERSCH, D. LINDEMANS en S. RAES, *Gerechtelijk recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, losbl., Deel I, Hoofdst. II, p. 3, nr. 2; J. VERLINDEN, “Het belang als ontvankelijkheidsvereiste voor de rechtsvordering (Art. 17 en 18 Gerechtelijk Wetboek)”, *Jura Falc.* 1987-88, 28; S. BEERNAERT, “Het belang als ontvankelijkheidsvereiste bij de gewone rechter, de Raad van State en het Arbitragehof”, *P&B* 2000, p. 159, nr. 10; H. DE WULF, “Ontbrekende of onregelmatige facturen en rechtmatig belang – en meteen ook de vragen bij de rol van artikel 17 Ger. W. en de relevantie van nemo auditor”, (noot onder Cass. 2 maart 2006), *TBH* 2007, p. 259, nr. 7; M. DE GRAEVE, “De zaak van de door de omgevallen boom verwoeste caravan: het vervolg!”, (noot onder Brussel 19 mei 2003), *TROS* 2004, 122; H. REGHIF, “L’action en justice”, in D. MOUGENOT (ed.), *Droit judiciaire. Commentaire pratique*, Waterloo, Kluwer, losbl., p. I.2.2-3, nr. 30; G.

410. De begrippen juridisch beschermd, legitiem en rechtmatig worden door elkaar gebruikt<sup>1931</sup>. Ook de rechtspraak van het Hof van Cassatie is niet geheel consequent in haar woordgebruik en hanteert nu eens de termen rechtmatig<sup>1932</sup>, en dan weer de begrippen wettig<sup>1933</sup> of gewettigd<sup>1934</sup>.

Nochtans, maar zonder hierover in deze bijdrage verder uit te weiden<sup>1935</sup>, dekken deze begrippen een andere lading<sup>1936</sup>. Een belang is «legitiem of rechtmatig» wanneer geen onrechtmatigheid kleeft aan het nagestreefde voordeel. Het draagt aldus een negatieve definitie, namelijk dat wat niet strijdig is met het recht. Het begrip «juridisch beschermd» daarentegen heeft een positieve betekenis en wijst op iets wat door het recht beschermd wordt. Iets wat juridisch beschermd is, is noodzakelijkerwijze ook legitiem. Een juridisch beschermd belang is dan ook niets anders dan een subjectief recht en is derhalve geen voorwaarde voor de ontvankelijkheid<sup>1937 1938</sup>. Tot slot is een «wettig belang» tot het instellen van een vordering een belang dat krachtens de wet werkelijk verdient op een juridictionele wijze beschermd te worden<sup>1939</sup>.

---

CLOSSET-MARCHAL, “Examen de jurisprudence (2002-2012). Droit judiciaire privé”, *RCJB* 2014, p. 181, nr. 141.

<sup>1929</sup> In de voorziening werd uitdrukkelijk overwogen: “*En vertu de l'article 17 du Code judiciaire, l'action ne peut être admise si le demandeur n'a pas qualité et intérêt pour la former. (...) L'article 17 du Code judiciaire ne dispose pas que l'intérêt déterminant la recevabilité d'une action en justice doit être légitime. (...) Ce constat ne permet cependant pas de conclure que l'article 17 du Code judiciaire exige que l'intérêt dont le demandeur se prévaut pour agir en justice soit licite ou légitime (...)*”.

<sup>1930</sup> Cass. 14 mei 2004, AR C.0.0524.F, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>1931</sup> P. VANLERSBERGHE, “Artikel 18 Ger. W.”, in P. DEPUYDT, B. ALLEMEERSCH, D. LINDEMANS en S. RAES, *Gerechtigd recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, losbl., Deel I, Hoofdst. II, p. 3-4, nr. 2.

<sup>1932</sup> Zie bv. Cass. 2 april 1998, AR C.94.0438.N, *Arr. Cass.* 1998, 407, *P&B* 1998, 129, *RW* 1998-99, 502, noot, *T. Not.* 2003, 460, *TBBR* 1999, 251, noot D. SIMOENS, [www.cass.be](http://www.cass.be); Cass. 7 oktober 2003, AR P.03.0422.N, *TROS* 2004, 273, noot D. LINDEMANS, [www.cass.be](http://www.cass.be); Cass. 14 mei 2004, AR C.0.0524.F, [www.cass.be](http://www.cass.be); Cass. 2 maart 2006, *TBH* 2007, 253, noot H. DE WULF, *Juristenkrant* 2006, afl. 137, 4; *NJW* 2006, 703, *Pas.* 2006, 483, *RW* 2007-08, 487, noot; Cass. 20 februari 2009, AR C.07.0217.N, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>1933</sup> Cass. 3 oktober 1997, AR C.96.0334.F, *Pas.* 1997, I, 387, *Arr. Cass.* 1997, 387, *RW* 1998-1999, 1349, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>1934</sup> Cass. 6 juni 2008, AR C.06.0640.F, *NjW* 2008, 927, noot I. BOONE, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>1935</sup> Zie hierover o.a.: S. BEERNAERT, “Het belang als ontvankelijkheidsvereiste bij de gewone rechter, de Raad van State en het Arbitragehof”, *P&B* 2000, p. 159, nr. 10.

<sup>1936</sup> P. VANLERSBERGHE, “Artikel 18 Ger. W.”, in P. DEPUYDT, B. ALLEMEERSCH, D. LINDEMANS en S. RAES, *Gerechtigd recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, losbl., Deel I, Hoofdst. II, p. 3-4, nr. 1.

<sup>1937</sup> S. BEERNAERT, “Het belang als ontvankelijkheidsvereiste bij de gewone rechter, de Raad van State en het Arbitragehof”, *P&B* 2000, p. 157, nr. 10.

<sup>1938</sup> Het begrip «juridisch beschermd» verwijst zodoende reeds naar de grond van het geschil, vermits dit dit juridisch beschermd belang niets anders is dan het subjectief recht zelf, dat de partij laat gelden (P. VANLERSBERGHE, “Artikel 18 Ger. W.”, in P. DEPUYDT, B. ALLEMEERSCH, D. LINDEMANS en S. RAES, *Gerechtigd recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, losbl., Deel I, Hoofdst. II, p. 4, nr. 1).

<sup>1939</sup> J. BAERT en G. DEBERSAQUES, *Raad van State, afdeling administratie. 2: Ontvankelijkheid*, in *Administratieve rechtsbibliotheek. Algemene reeks. nr. 10*, Brugge, Die Keure, 1996, p. 276, nr. 299.

411. In de rechtsleer bestaat er discussie omtrent de vraag of het wettig karakter van de vordering de toelaatbaarheid dan wel de grond van de vordering betreft<sup>1940</sup>.

Een eerste strekking in de rechtsleer<sup>1941</sup> is van oordeel dat de beoordeling van de rechtmatigheid de «grond van de zaak» betreft. Voor de ontvankelijkheid van de vordering is niet vereist of de vordering een rechtmatig karakter vertoont. Om uit te maken of de vordering een rechtmatig karakter vertoont, dient de grond van de zaak te worden onderzocht. Deze strekking kan steun vinden in de rechtspraak van het Hof van Cassatie<sup>1942</sup> die oordeelt dat de procespartij die voorhoudt titularis te zijn van een subjectief recht, hoedanigheid en belang heeft om een vordering in te stellen, ook al wordt dat recht betwist. Het onderzoek en het bestaan of de draagwijdte van het subjectief recht dat door de eiser wordt ingeroepen betreft niet de ontvankelijkheid maar de gegrondheid van de vordering<sup>1943</sup>. Bepaalde lagere rechtspraak<sup>1944</sup> heeft zich hierbij aangesloten. In zijn verweer tegen een vordering tot opheffing van een stakingsbevel<sup>1945</sup> wierp het Vlaamse Gewest o.a. op dat de vordering tot opheffing niet ontvankelijk was aangezien de partij, die opheffing vorderde, niet over een rechtmatig belang zou beschikken nu de vordering ertoe zou strekken een illegale toetstand te doen voortduren. Onder uitdrukkelijke verwijzing naar de rechtspraak van het Hof van Cassatie waarin geoordeeld wordt dat de procespartij die voorhoudt titularis te zijn van een subjectief recht, hoedanigheid en belang heeft om een vordering in te stellen, ook al wordt dat recht betwist en ook al betreft het onderzoek en het bestaan of de draagwijdte van het subjectief recht dat door de eiser wordt ingeroepen niet de ontvankelijkheid maar de gegrondheid van de vordering, verwierp het hof van beroep te Brussel deze exceptie. Het ingeroepen belang was, op zich, niet onrechtmatig aangezien de partij, die opheffing vordert, voorhield dat bepaalde bouwwerken ten onrechte werden stilgelegd. Het onderzoek van het ingeroepen recht betrof derhalve de grond van de zaak.

Een tweede strekking<sup>1946</sup> beschouwt de vereiste van een rechtmatig belang als een algemene «ontvankelijkheidsvereiste» en dit op grond van het een algemeen rechtsprincipe, dat onder meer ten

---

<sup>1940</sup> Zie hierover uitgebreid: P. VANLERSBERGHE, “Artikel 18 Ger. W.”, in P. DEPUYDT, B. ALLEMEERSCH, D. LINDEMANS en S. RAES, *Gerechtelijk recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, losbl., Deel I, Hoofdst. II, p. 4, nr. 1.

<sup>1941</sup> H. SOLUS en R. PERRO (aangehaald in P. VANLERSBERGHE, “Artikel 18 Ger. W.”, in P. DEPUYDT, B. ALLEMEERSCH, D. LINDEMANS en S. RAES, *Gerechtelijk recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, losbl., Deel I, Hoofdst. II, p. 4, nr. 2). In dezelfde zin: D. SIMOENS, “Een illegale opgestelde caravan moogt u niet beschadigen”, (noot onder Cass. 2 april 1998), *TBBR* 1999, p. 253, nr. 2.

<sup>1942</sup> Cass. 23 februari 2012, C.11.0259.N, [www.cass.be](http://www.cass.be); Cass. 16 november 2007, *Pas.* 2007, 2043, *RW* 2010, 532, noot; Cass. 28 september 2007, *Pas.* 2007, 1658, [www.cass.be](http://www.cass.be); Cass. 2 april 2004, *Arr. Cass.* 2004, 597, *Eur. Vervoerr.* 2004, 417, *Pas.* 2004, 573, *RHA* 2005, 13, noot; Cass. 26 februari 2004, *RABG* 2004, 612, noot P. VANLERSBERGHE, *RW* 2006-07, 133, noot.

<sup>1943</sup> Zie in dezelfde zin bv.: Gent (12<sup>e</sup> Kamer) 24 juni 2009, 2009/RK/43, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>1944</sup> Brussel (1<sup>e</sup> Kamer) 27 mei 2008, 2006/KR/483, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>1945</sup> Gesteund op (oud) artikel 154, laatste lid DRO 1999 (thans 6.1.47, laatste lid Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

<sup>1946</sup> O.a. J. RONSE en L. DE WILDE (aangehaald in P. VANLERSBERGHE, “Artikel 18 Ger. W.”, in P. DEPUYDT, B. ALLEMEERSCH, D. LINDEMANS en S. RAES, *Gerechtelijk recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, losbl., Deel I, Hoofdst. II, p. 4, nr.

grondslag ligt aan de artikelen 1108, laatste lid, en 1131 Burgerlijk Wetboek<sup>1947</sup>. Het onderzoek betreffende de rechtmatigheid van het gekrenkte belang gebeurt ter wille van de vraag van de ontvankelijkheid van de aanspraak<sup>1948</sup>. De tweede strekking lijkt dan weer steun te vinden in de rechtspraak van het Hof van Cassatie die sinds het arrest van 2 april 1998<sup>1949</sup> de vereiste van een rechtmatig belang bij een vordering tot schadevergoeding uit onrechtmatige daad<sup>1950</sup> uitdrukkelijk in verband brengt met artikel 17 Gerechtelijk Wetboek<sup>1951</sup>. Ook in latere arresten van het Hof van Cassatie<sup>1952</sup> wordt de vereiste van een rechtmatig belang bij aansprakelijkheid buiten overeenkomst uitdrukkelijk in verband gebracht met en beoordeeld vanuit artikel 17 Gerechtelijk Wetboek<sup>1953</sup>. Ook deze stelling wordt soms in de lagere rechtspraak<sup>1954</sup> onderschreven.

## b. Criterium

**412.** Het «criterium» om na te gaan of het belang al dan niet rechtmatig is, is duidelijk<sup>1955</sup>. Volgens vaste rechtspraak van het Hof van Cassatie<sup>1956</sup> heeft «*diegene die enkel het behoud van een toestand in strijd met de openbare orde nastreeft*», geen rechtmatig belang. Ook diegene die het herstel van «*een onrechtmatig voordeel nastreeft*»<sup>1957</sup>, heeft geen rechtmatig belang. Een vordering zal m.a.w. slechts kunnen afgewezen worden wegens onrechtmatig belang indien de vordering «*enkel*» het behoud van een toestand in strijd met de openbare orde<sup>1958</sup> of een onrechtmatig voordeel<sup>1959</sup> nastreeft<sup>1960</sup>. De

---

2). Zie ook A. VAN OEVELEN, G. JOCQUÉ, C. PERSYN, B. DE TEMMERMAN, “Onrechtmatige daad: schade en schadeloosstelling. Overzicht van rechtspraak (1993-2006)”, *TPR* 2007-2, p. 955, nr. 4.

<sup>1947</sup> J. RONSE, *Schade en schadeloosstelling*, in *APR*, E. Story-Scientia, Gent, 1984, p. 39-41, nrs. 34-37.

<sup>1948</sup> J. RONSE, *Schade en schadeloosstelling*, in *APR*, E. Story-Scientia, Gent, 1984, p. 39-41, nrs. 34-37.

<sup>1949</sup> Cass. 2 april 1998, AR C.94.0438.N, [www.cass.be](http://www.cass.be). Het Hof overweegt m.n. het volgende: “*overwegende dat, krachtens artikel 17 van het Gerechtelijk Wetboek, de rechtsvordering niet kan worden toegelaten indien de eiser geen belang heeft om ze in te dienen; dat de krenking van een belang enkel tot een rechtsvordering tot vergoeding kan leiden als het om een rechtmatig belang gaat; dat degene die enkel het behoud van een toestand in strijd met de openbare orde nastreeft, geen rechtmatig belang heeft*”.

<sup>1950</sup> Zie daarover verder, randnr. 414 e.v..

<sup>1951</sup> H. DE WULF, “Ontbrekende of onregelmatige facturen en rechtmatig belang – en meteen ook de vragen bij de rol van artikel 17 Ger. W. en de relevantie van nemo auditur”, (noot onder Cass. 2 maart 2006), *TBH* 2007, p. 255, nr. 1.

<sup>1952</sup> Cass. 6 juni 2008, AR C.06.0640.F, *NjW* 2008, 927, noot I. BOONE, [www.cass.be](http://www.cass.be); Cass. 20 februari 2009, AR C.07.0217.N, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>1953</sup> In beide arresten overweegt het Hof uitdrukkelijk: “*Krachtens artikel 17 van het Gerechtelijk Wetboek kan de rechtsvordering niet worden toegelaten indien de eiser geen belang heeft om ze in te dienen*”.

<sup>1954</sup> Brussel 19 mei 2003, *TROS* 2004, 117, noot M. DE GRAEVE; Brussel (1<sup>e</sup> Kamer) 30 juni 2009, 2005/AR/2403, [www.cass.be](http://www.cass.be); Gent (9<sup>ter</sup> Kamer) 29 mei 2009, [www.cass.be](http://www.cass.be); Brussel 18 juni 2012, inzake 2009AR1585, [www.cass.be](http://www.cass.be); Gent 14 februari 2003, *TROS* 2004, 280, noot W. RASSCHAERT.

<sup>1955</sup> Cass. 2 april 1998, AR C.94.0438.N, *Arr. Cass.* 1998, 407, *P&B* 1998, 129, *RW* 1998-99, 502, noot, *T. Not.* 2003, 460, *TBBR* 1999, 251, noot D. SIMOENS, [www.cass.be](http://www.cass.be); Cass. 7 oktober 2003, AR P.03.0422.N, *TROS* 2004, 273, noot D. LINDEMANS, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>1956</sup> Cass. 2 maart 2006, *TBH* 2007, 253, noot H. DE WULF, *Juristenkrant* 2006, afl. 137, 4; *NjW* 2006, 703, *Pas.* 2006, 483, *RW* 2007-08, 487, noot; Cass. 20 februari 2009, AR C.07.0217.N, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>1957</sup> Cass. 2 april 1998, AR C.94.0438.N, *Arr. Cass.* 1998, 407, *P&B* 1998, 129, *RW* 1998-99, 502, noot, *T. Not.* 2003, 460, *TBBR* 1999, 251, noot D. SIMOENS, [www.cass.be](http://www.cass.be); Cass. 7 oktober 2003, AR P.03.0422.N, *TROS* 2004, 273, noot D. LINDEMANS, [www.cass.be](http://www.cass.be); Cass. 2 februari 2009, AR C.07.0127.N, [www.cass.be](http://www.cass.be); Cass. 2 maart 2006, *TBH* 2007, 253, noot H. DE WULF, *Juristenkrant* 2006, afl. 137, 4; *NjW* 2006, 703, *Pas.* 2006, 483, *RW* 2007-08, 487, noot.

enkele omstandigheid dat de benadeelde zich in een ongeoorloofde situatie bevindt, heeft aldus niet noodzakelijk tot gevolg dat hij geen rechtmatig belang kan doen gelden<sup>1961</sup>. Er moet een rechtstreekse band zijn tussen de vordering en het behoud van een onrechtmatig voordeel of onregelmatige toestand opdat de vordering zou kunnen worden afgewezen wegens gebrek aan rechtmatig belang<sup>1962</sup>. Het is evenwel niet vereist dat die toestand het gevolg is van een door de belanghebbende zelf gepleegd misdrijf<sup>1963</sup>. De test bestaat erin of de rechtsvordering resulteert in het enkele behoud van de ongeoorloofde toestand<sup>1964</sup>.

Aldus werd geoordeeld dat indien een vergunningshouder schadevergoeding vordert ter vergoeding van schade geleden ingevolge het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning in strijd met de verkavelingsvergunning<sup>1965</sup>, dan beoogt deze vordering niet het behoud van een toestand in strijd met de openbare orde, maar is deze beperkt tot de vergoeding van vermeende schade door de fout van een gemeente bij het afleveren van een onwettige vergunning. In de mate dat er sprake is van een dergelijke fout, heeft de eiser een rechtmatig, reeds verkregen en dadelijk belang bij hun vordering<sup>1966</sup>.

### c. Toezicht door het Hof van Cassatie

<sup>1959</sup> Cass. 2 februari 2009, AR C.07.0127.N, [www.cass.be](http://www.cass.be); Cass. 2 maart 2006, *TBH* 2007, 253, noot H. DE WULF, *Juristenkrant* 2006, afl. 137, 4; *NJW* 2006, 703, *Pas.* 2006, 483, *RW* 2007-08, 487, noot;

<sup>1960</sup> Vgl. D. SIMOENS, “Een illegale opgestelde caravan moogt u niet beschadigen”, (noot onder Cass. 2 april 1998), *TBBR* 1999, p. 254, nr. 4.

<sup>1961</sup> P. VANLERSBERGHE, “Artikel 18 Ger. W.”, in P. DEPUYDT, B. ALLEMEERSCH, D. LINDEMANS en S. RAES, *Gerechtigd recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, losbl., Deel I, Hoofdst. II, p. 7, nr. 5; D. SIMOENS, “Een illegale opgestelde caravan moogt u niet beschadigen”, (noot onder Cass. 2 april 1998), *TBBR* 1999, p. 254-255, nr. 5-6; M. DE GRAEVE, “De zaak van de door de omgevallen boom verwoeste caravan: het vervolg!”, (noot onder Brussel 19 mei 2003), *TROS* 2004, 122.

<sup>1962</sup> H. DE WULF, “Ontbrekende of onregelmatige facturen en rechtmatig belang – en meteen ook de vragen bij de rol van artikel 17 Ger. W. en de relevantie van nemo auditur”, (noot onder Cass. 2 maart 2006), *TBH* 2007, p. 259, nr. 5; I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 845, nr. 11. Vgl. Gent (9ter Kamer) 29 mei 2009, 2008/AR/1539, [www.cass.be](http://www.cass.be), te verschijnen in *RW* 2010-2011, noot F. HAENTJENS: “(...) Waar in de voormelde omstandigheden de onderhavige aanspraak van n.v. DECOENE CONSTRUCT er kennelijk en specifiek op gericht is het bouwbedrijf als ongeoorloofde situatie te behouden, staat de nauwe band tussen de ongeoorloofde toestand enerzijds en de rechtsvordering anderzijds vast en is deze wegens strijdigheid met de openbare orde af te wijzen als niet ontvankelijk” (eigen accentuering).

<sup>1963</sup> Cass. 7 oktober 2003, AR P.03.0422.N, *TROS* 2004, 273, noot D. LINDEMANS, [www.cass.be](http://www.cass.be); Bergen 26 september 2006, *J.T.* 2006, 812.

<sup>1964</sup> Antwerpen 5 april 2006, *T. Verz.* 2006, 440; I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 845, nr. 10.

<sup>1965</sup> In de feiten die aanleiding gaven tot dit arrest werd een bouwvergunning verleend voor verbouwingswerken aan een gebouw dat werd aangewend als restaurant en feestzaal. Na een klacht van burens bleek de verleende vergunning strijdig te zijn met de verkavelingsvoorschriften. In de hierop volgende strafprocedure werden de vergunningshouders vervolgd wegens het uitvoeren van vergunningsplichtige werken zonder de vereiste rechtsgeldige vergunning, maar vrijgesproken o.g.v. onoverwinnelijke dwaling. Later werden de vergunningshouders nogmaals vervolgd, ditmaal echter wegens de verboden instandhouding en waarvoor zij uiteindelijk ook werden veroordeeld. Naast de veroordeling werd ook het herstel in de oorspronkelijke toestand bevolen. Hierna richtten de vergunningshouders zich tot de vergunningsverlenende overheid, lastens wie zij schadevergoeding vorderden (zie daarover: S. LUST, “Onwettige bouwvergunning”, (noot onder Gent 7 april 2006), 662).

<sup>1966</sup> Gent 7 april 2006, *NjW* 2006, 660, noot S. LUST, *TROS* 2007, 269, noot F. VAN LIEMPT.



413. De vraag of een vordering enkel het behoud beoogt van een toestand in strijd met de openbare orde of een onrechtmatig voordeel nastreeft, wordt door de feitenrechter «onaantastbaar in feite» beoordeeld<sup>1967</sup>. Het Hof van Cassatie oefent evenwel een «wettigheidstoezicht» uit op de feitenrechter. In het hierna besproken arrest van 2 april 1998<sup>1968</sup> werd een arrest van het hof van beroep te Antwerpen verbroken, om reden dat de appelrechter niet had vastgesteld dat de vordering tot herstel van de schade enkel het behoud beoogde van de wederrechtelijke instandhouding van de vaste inrichting<sup>1969</sup>.

## 2. Het rechtmatig belang en het aansprakelijkheidsrecht

### A. Situering

414. De begrippen «belang» en «rechtmatig belang» verwijzen niet steeds (enkel) naar het hiervoor besproken procesrechtelijk belang in de zin van artikel 17 Gerechtelijk Wetboek<sup>1970</sup>. Ook in het «buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht» worden deze begrippen gebruikt, maar met een betekenis die te onderscheiden<sup>1971</sup> zou zijn met de betekenis van deze begrippen in de zin van artikel 17 Gerechtelijk Wetboek<sup>1972</sup>.

---

<sup>1967</sup> Cass. 7 oktober 2003, AR P.03.0422.N, *TROS* 2004, 273, (met kritische) noot D. LINDEMANS, [www.cass.be](http://www.cass.be), waarin het Hof van Cassatie oordeelde dat “(...) Overwegende dat het arrest beslist dat eiseres geen rechtmatig belang heeft om haar aanspraken met betrekking tot haar eigendomsrecht en het recht van verdediging in te roepen met betrekking tot een met de stedenbouwwetgeving strijdig geplaatste villa; dat het arrest onaantastbaar in feite daarbij vaststelt dat eiseres’ vordering enkel het behoud beoogt van de wederrechtelijke instandhouding van dit bouwwerk; dat het onderdeel, in zoverre het opkomt tegen die vaststelling, niet ontvankelijk is”. Vgl. Cass. 20 februari 2009, AR C.07.0217.N, [www.cass.be](http://www.cass.be); M. DE GRAEVE, “De zaak van de door de omgevallen boom verwoeste caravan: het vervolg!”, (noot onder Brussel 19 mei 2003), *TROS* 2004, 122.

<sup>1968</sup> Cass. 2 april 1998, AR C.94.0438.N, *Arr. Cass.* 1998, 407, *P&B* 1998, 129, *RW* 1998-99, 502, noot, *T. Not.* 2003, 460, *TBBR* 1999, 251, noot D. SIMOENS, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>1969</sup> Vgl. J. SPREUTELS, concl. bij Cass. 14 mei 2003, [www.cass.be](http://www.cass.be), nr. 4: “Na dezelfde regel als in het voorgaande arrest te hebben herhaald, verduidelijkte uw Hof hem door eraan toe te voegen dat degene die enkel het behoud van een toestand in strijd met de openbare orde nastreefde, geen rechtmatig belang had, wat het bestreden arrest niet had vastgesteld”.

<sup>1970</sup> P. VANLERSBERGHE, “Artikel 17 Ger. W.”, in P. DEPUYDT, B. ALLEMEERSCH, D. LINDEMANS en S. RAES, *Gerechtelijk recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, losbl., Deel I, Hoofdst. II, p. 8, nr. 6.

<sup>1971</sup> Zie daarover verder randnr. 419.

<sup>1972</sup> Vgl. H. DE WULF, “Ontbrekende of onregelmatige facturen en rechtmatig belang – en meteen ook de vragen bij de rol van artikel 17 Ger. W. en de relevantie van nemo auditor”, (noot onder Cass. 2 maart 2006), *TBH* 2007, p. 255, nr. 1; P. VANLERSBERGHE, “Artikel 17 Ger. W.”, in P. DEPUYDT, B. ALLEMEERSCH, D. LINDEMANS en S. RAES, *Gerechtelijk recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, losbl., Deel I, Hoofdst. II, p. 8, nr. 6. Zie hierover o.a.: D. SIMOENS, “Een illegaal opgestelde caravan moogt u niet beschadigen”, (noot onder Cass. 2 april 1998), *TBBR* 1999, 253-255; J. RONSE, *Schade en schadeloosstelling*, in *APR*, E. Story-Scientia, Gent, 1984, p. 39-52, nrs. 33-56; A. VAN OEVELEN, G. JOCQUÉ, C. PERSYN, B. DE TEMMERMAN, “Onrechtmatige daad: schade en schadeloosstelling. Overzicht van rechtspraak (1993-2006)”, *TPR* 2007-2, p. 955-957, nr. 4.

415. Sinds 1939 beklemt de Hof van Cassatie<sup>1973</sup> immers dat, alhoewel schade dient te worden bepaald als nadeel spruitend uit de krenking van een belang, niettemin het verlies van onrechtmatige voordelen uitgesloten wordt<sup>1974</sup>. In zijn arrest van 16 januari 1939<sup>1975</sup> wou het Hof van Cassatie duidelijk maken dat het niet vereist is dat een recht van iemand geschonden wordt opdat een aanspraak op schadevergoeding zou ontstaan<sup>1976</sup>. De schending van een belang volstaat<sup>1977</sup>. Het Hof voegde hier evenwel aan toe dat (1) de aangevoerde schade zeker moet vaststaan en (2) als schade vervolgens niet kan aangevoerd worden het verlies van een onwettig voordeel<sup>1978</sup>. Dit laatste lijkt evident: het kan immers onmogelijk de bedoeling van een rechtsstelsel zijn dat iemand compensatie kan eisen voor het verlies van onrechtmatig verkregen voordelen<sup>1979</sup>.

Het gekrenkte belang moet derhalve rechtmatig zijn om voor herstel in aanmerking te komen. Anders gezegd, de krenking van een rechtmatig belang volstaat opdat van vergoedbare schade in de zin van artikel 1382 Burgerlijk Wetboek sprake zou zijn<sup>1980</sup>. Wie daarentegen de verwezenlijking van een onrechtmatig voordeel nastreeft of het herstel voor het verlies daarvan, kan niet toegelaten worden tot de rechtbank. Onrechtmatige voordelen kunnen niet onder vorm van schadeloosstelling verwezenlijkt worden, en hun verlies kan hierdoor evenmin goedge maakt worden<sup>1981</sup>.

Het feit echter dat een voordeel onrechtmatig verworven is of voortvloeit uit een onrechtmatige toestand, betekent echter niet dat het verlies ervan geen schade is. «Schade» wordt immers gebruikelijk omschreven als *“de negatieve uitkomst van een vergelijking tussen twee toestanden, dat is, aan de ene kant, de actuele toestand van de benadeelde zoals die door een onrechtmatige daad is veroorzaakt en, aan de andere kant, de hypothese toestand waarin de benadeelde zou zijn gebleven of zou zijn terechtgekomen mocht de onrechtmatige daad zich niet hebben voorgedaan”*<sup>1982</sup>. Maar, het is een vorm van schade die niet voor

<sup>1973</sup> Voor het eerst: Cass. 16 januari 1939, *Pas.* 1939, I, 25, *RGAR* 1939, nr. 3002, noot J. FONTEYNE.

<sup>1974</sup> L. SCHUERMANS, A. VAN OEVELEN, CHR. PERSYN, PH. ERNST en J.L. SCHUERMANS, “Onrechtmatige daad. Schade en Schadeloosstelling. Overzicht van rechtspraak (1983-1992)”, *TPR* 1994-2, 918; J. KIRCKPATRICK, “Lorsqu’un délit a causé une incapacité de travail, victime peut-elle obtenir la réparation du dommage résultant de la privation de revenus professionnels non déclarés au fisc”, (noot onder Cass. 14 mei 2003), *RCJB* 2004, p. 156, nr. 11 ; P. GRAULUS, “Travail au noir et atteinte à l’intérêt légitime”, *De Verz.* 2003, 821.

<sup>1975</sup> Cass. 16 januari 1939, *Pas.* 1939, I, 25, *RGAR* 1939, nr. 3002, noot J. FONTEYNE.

<sup>1976</sup> In de rechtsleer werd immers door diverse auteurs voorgehouden dat schade moest worden bepaald als de «krenking van een recht» (zie hierover: J. RONSE, *Schade en schadeloosstelling*, in *APR*, E. Story-Scientia, Gent, 1984, p. 12-17, nrs. 9-12).

<sup>1977</sup> D. SIMOENS, “Een illegale opgestelde caravan moogt u niet beschadigen”, (noot onder Cass. 2 april 1998), *TBBR* 1999, p. 253, nr. 2.

<sup>1978</sup> J. RONSE, *Schade en schadeloosstelling*, in *APR*, E. Story-Scientia, Gent, 1984, p. 18, nr. 13.

<sup>1979</sup> H. DE WULF, “Ontbrekende of onregelmatige facturen en rechtmatig belang – en meteen ook de vragen bij de rol van artikel 17 Ger. W. en de relevantie van nemo auditur”, (noot onder Cass. 2 maart 2006), *TBH* 2007, p. 258, nr. 4.

<sup>1980</sup> H. DE WULF, “Ontbrekende of onregelmatige facturen en rechtmatig belang – en meteen ook de vragen bij de rol van artikel 17 Ger. W. en de relevantie van nemo auditur”, (noot onder Cass. 2 maart 2006), *TBH* 2007, p. 255, nr. 1.

<sup>1981</sup> J. RONSE, *Schade en schadeloosstelling*, in *APR*, E. Story-Scientia, Gent, 1984, p. 39, nr. 34, p. 40, nr. 35 en p. 41, nr. 37

<sup>1982</sup> W. VAN GERVEN, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2006, 447-448.

vergoeding in aanmerking komt<sup>1983</sup>. Door de eis af te wijzen<sup>1984</sup> weigert de rechter een onrechtmatige toestand te bevestigen of te herstellen<sup>1985</sup>.

Zo oordeelde het Hof van Cassatie in een arrest van 3 oktober 1997<sup>1986</sup> dat de rechter wettig kan weigeren de eigenaar van vervuilde vijvers en waterbekkens schadeloos te stellen, om reden dat het water in die vijvers en waterbekkens onwettig was vergaard. In de voorziening in cassatie werd in essentie opgeworpen dat enkel de bevoegde overheidsinstanties, en niet de aansprakelijke dader, gerechtigd waren de onwettigheid van de watervang aan te voeren. Het Hof oordeelde dat het middel faalde naar recht en verwierp de voorziening tegen het bestreden arrest.

**416.** In de loop der jaren heeft het Hof van Cassatie zijn rechtspraak – die betrekking had op buitencontractuele aansprakelijkheid – «verfijnd»<sup>1987</sup>. Er moet namelijk een onderscheid gemaakt worden tussen *enerzijds* het geval waarin de schade waarvoor vergoeding wordt gevorderd, bestaat in een onrechtmatig voordeel (eerste geval), en *anderzijds* het geval waarin de schade, waarvoor vergoeding wordt gevorderd, op zichzelf niet onrechtmatig is, maar de benadeelde zich wel in een ongeoorloofde situatie bevindt (tweede geval)<sup>1988</sup>. Twee voorbeelden kunnen dit illustreren<sup>1989</sup>.

Het eerste geval wordt geïllustreerd door een arrest van het Hof van Cassatie van 14 mei 2003<sup>1990</sup>: het verkrijgen van loon uit zwartwerk is in de regel een onrechtmatig voordeel is, waarvan het verlies niet kan leiden tot schadevergoeding<sup>1991</sup>.

---

<sup>1983</sup> H. DE WULF, “Ontbrekende of onregelmatige facturen en rechtmatig belang – en meteen ook de vragen bij de rol van artikel 17 Ger. W. en de relevantie van nemo auditur”, (noot onder Cass. 2 maart 2006), *TBH* 2007, p. 258, nr. 4.

<sup>1984</sup> Als «niet-ontvankelijk» dan wel als «ongegrond».

<sup>1985</sup> J. RONSE, *Schade en schadeloosstelling*, in *APR*, E. Story-Scientia, Gent, 1984, p. 41, nr. 37.

<sup>1986</sup> Cass. 3 oktober 1997, AR C.96.0334.F, *Pas.* 1997, I, 387, *Arr. Cass.* 1997, 387, *RW* 1998-1999, 1349, [www.cass.be](http://www.cass.be). Zie hierover: J. KIRCKPATRICK, “Lorsqu’un délit a causé une incapacité de travail, victime peut-elle obtenir la réparation du dommage résultant de la privation de revenus professionnels non déclarés au fisc”, (noot onder Cass. 14 mei 2003), *RCJB* 2004, p. 157-158, nr. 13 ; P. GRAULUS, “Travail au noir et atteinte à l’intérêt légitime”, *De Verz.* 2003, 822.

<sup>1987</sup> Het Hof van Cassatie kwam tot deze verfijning of verduidelijking op suggestie van DE SWAEF: “*Al is het vaststaande dat, zoals reeds aangeduid, het verlies van ongeoorloofde winsten niet als schade kan worden vergoed, lijkt daarmee echter nog niet gezegd dat er geen onderscheid moet worden gemaakt tussen het verlies van een onrechtmatig voordeel of het derven van een ongeoorloofde winst enerzijds en het verlies van andere voordelen, geleden door een persoon die zich weliswaar in een onrechtmatige situatie bevond, maar toch een rechtmatig belang heeft behouden, anderzijds. Het is niet m.a.w. omdat het slachtoffer zich in een ongeoorloofde toestand bevindt dat elk belang dat aldus wordt gekrenkt, op zich onrechtmatig is en de benadeelde rechteloos maakt. Aan de schadeverwekker zou dus niet altijd een vrijbrief zonder meer kunnen worden toegekend*” (M. DE SWAEF, concl. bij Cass. 2 april 1998, *Arr. Cass.* 1997-98, p. 408, nr. 7) (Vgl. J. SPREUTELS, concl. bij Cass. 14 mei 2003, [www.cass.be](http://www.cass.be), nr. 4 en voetnoot 20).

<sup>1988</sup> A. VAN OEVELEN, G. JOCQUÉ, C. PERSYN, B. DE TEMMERMAN, “Onrechtmatige daad: schade en schadeloosstelling. Overzicht van rechtspraak (1993-2006)”, *TPR* 2007-2, p. 955, nr. 4. Vgl. J. KIRCKPATRICK, “Lorsqu’un délit a causé une incapacité de travail, victime peut-elle obtenir la réparation du dommage résultant de la privation de revenus professionnels non déclarés au fisc”, (noot onder Cass. 14 mei 2003), *RCJB* 2004, p. 158, nr. 14.

<sup>1989</sup> Vgl. F. HAENTJENS, “Het rechtmatig belang bij aansprakelijkheidsvorderingen in het omgevingsrecht. Koerswijziging en fundamentele ommekeer in de rechtspraak van het Hof van Cassatie”, *TOO* 2013, 148.

<sup>1990</sup> Cass. 14 mei 2003, AR P.02.1204.F, [www.cass.be](http://www.cass.be), concl. J. SPREUTELS.



De *caravansaga*<sup>1992</sup> illustreert het tweede geval. Een caravan, gelegen in gebied voor dagrecreatie, was opgericht zonder de daartoe (op dat ogenblik) vereiste bouwvergunning. In 1986 werd de caravan, en de erin aanwezige inboedel, door een omgevallen boom, beschadigd. De verzekeraar vergoedde haar verzekerde, eigenaar van de caravan, en vorderde de door haar uitgekeerde bedragen terug van de eigenaar van de boom<sup>1993</sup>. Het hof van beroep te Antwerpen wees de vordering van de verzekeraar af als niet toelaatbaar<sup>1994</sup>. Gezien de afwezigheid van de bouwvergunning had de verzekeraar volgens het hof van beroep geen rechtmatig belang om vergoeding te bekomen van schade toegebracht aan de wederrechtelijk geplaatste caravan. De verzekeraar stelde evenwel een voorziening in cassatie in en verweet de appelrechter een schending van de artikelen 1382 e.v. Burgerlijk Wetboek, artikelen 17-18 Gerechtelijk Wetboek en de artikelen 44-64 en 65 Stedenbouwwet 1962<sup>1995</sup>. Het Hof van Cassatie<sup>1996</sup> verbrak het arrest, dit wegens schending van artikel 17 Gerechtelijk Wetboek<sup>1997</sup>. Het Hof vangt aan met de stelling dat krachtens artikel 17 Gerechtelijk Wetboek, de rechtsvordering niet kan worden toegelaten indien de eiser geen belang heeft om ze in te dienen. Vervolgens voegt het Hof hier aan toe dat de krenking van een belang enkel tot een rechtsvordering van vergoeding kan leiden als het om een rechtmatig belang gaat. Degene die enkel het behoud van een toestand in strijd met de openbare orde nastreeft, heeft geen belang. Gezien het hof van beroep niet had vastgesteld dat de vordering tot herstel van de schade enkel het behoud beoogde van de wederrechtelijke instandhouding van de vaste inrichting, schond het arrest artikel 17 Gerechtelijk Wetboek en vernietigde het Hof van Cassatie het bestreden arrest.

---

<sup>1991</sup> Zie voor een kritische bespreking van dit arrest: J. KIRCKPATRICK, “Lorsqu’un délit a causé une incapacité de travail, victime peut-elle obtenir la réparation du dommage résultant de la privation de revenus professionnels non déclarés au fisc”, (noot onder Cass. 14 mei 2003), *RCJB* 2004, 149-161.

<sup>1992</sup> Zie daarover o.a. M. DE GRAEVE, “De zaak van de door de omgevallen boom verwoeste caravan: het vervolg!”, (noot onder Brussel 19 mei 2003), *TROS* 2004, 122.

<sup>1993</sup> De vordering was gesteund op de artikel 1382 en 1384, lid 1 B.W..

<sup>1994</sup> Ook de rechtbank van eerste aanleg te Turnhout had de vordering afgewezen als onontvankelijk bij gebrek aan rechtmatig belang (Rb. Turnhout 20 november 1990, *T. Vred.* 2003, 390, noot).

<sup>1995</sup> Het tweede onderdeel luidde in zijn geheel als volgt: “*tweede onderdeel, het feit dat de caravan van de verzekerde van eiseres zonder bouwvergunning als vaste inrichting in een gebied, bestemd voor dagrecreatie, geplaatst was, niet tot gevolg heeft dat het herstel van deze door de fout van verweerster beschadigde caravan een onrechtmatig belang zou zijn; dat immers het feit dat de caravan zich als vaste inrichting in een onrechtmatige situatie bevond vreemd is aan de vergoeding van de door de caravan geleden schade en dit feit er evenmin afbreuk aan doet dat de gevorderde schadevergoeding het herstel beoogt van het nadeel geleden door de eigendom van de verzekerde van eiseres als element van diens patrimonium en dus enkel zaakschade betreft; dat er geen vergoeding van enige winst uit de onrechtmatige situatie beoogd wordt; dat daarbij het bekomen ener schadevergoeding geen materieel herstel van de onrechtmatige situatie vereist, zodat het recht van eiseres op schadevergoeding wegens de door de fout van verweerster aan de zaak veroorzaakte schade niet uitgesloten wordt door de onrechtmatige situatie waarin de caravan zich bevond (schending van art. 17, 18, GerW., 1382, 1383, 1384, eerste lid, BW, 44, van de wet van 29 maart 1962)*”.

<sup>1996</sup> Cass. 2 april 1998, AR C.94.0438.N, Arr. Cass. 1998, 407, *P&B* 1998, 129, *R.W.* 1998-99, 502, noot, *T. Not.* 2003, 460, *TBBR* 1999, 251, noot D. SIMOENS, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>1997</sup> Over verband tussen het rechtmatig belang, vereist o.g.v. artikel 1382 BW, en het rechtmatig belang, vereist o.g.v. artikel 17 Ger. W., zie verder randnr. 419.

417. Het verfijnde criterium komt in de latere rechtspraak van het Hof van Cassatie evenwel niet meer (uitdrukkelijk) aan bod<sup>1998</sup>. Aldus oordeelde het Hof van Cassatie in het hiervoor reeds aangehaalde arrest van 14 mei 2003<sup>1999</sup> dat de artikelen 1382-1383 Burgerlijk Wetboek de pleger van een foutieve daad verplichten de door die daad veroorzaakte schade te vergoeden, wanneer die schade vaststaat en niet de ontzegging van een onrechtmatig voordeel betreft. In het hierna besproken arrest van 6 juni 2008<sup>2000</sup> stelde het Hof dat inzake aansprakelijkheid buiten overeenkomst de schending van een belang slechts aanleiding kan geven tot een herstellvordering mits het gaat om een gewettigd belang. En in het eveneens hierna besproken arrest van 18 juni 2010<sup>2001</sup> besliste het Hof dat de schade bestaat in het verlies van een onrechtmatig voordeel en geen aanleiding kan geven tot schadevergoeding indien de toestand van de getroffene vóór de foutieve handeling strijdig was met een rechtsregel.

418. Anders dan de beoordeling van het procesrechtelijk belang<sup>2002</sup>, moet – in het kader van het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht – de rechtmatigheid ervan beoordeeld worden «op het tijdstip van het schadeverwekkend feit»<sup>2003</sup>.

De appelrechter die aldus vaststelt dat een onrechtmatige toestand definitief is geworden in de lente van 1996 en onveranderd is gebleven ondanks de afschaffing van de vergunningsplicht in maart 1998 en daaruit afleidt dat de benadeelde geen enkel gewettigd belang had om in rechte op treden, terwijl de schade zich maar heeft voorgedaan in 1999, schendt de artikelen 17 en 18 Gerechtelijk Wetboek. In de feiten die dit tot dit arrest<sup>2004</sup> aanleiding gaven, had de eiser in cassatie in de lente van 1996 een sparrenbos (kerstbomen) aangelegd zonder te beschikken over de, op dat ogenblik vereiste, bouwvergunning<sup>2005</sup>. De vergunningsplicht werd echter opgeheven vanaf 1 maart 1998. In 1999 werd schade berokkend aan de sparren, waarvoor de eiser in cassatie schadevergoeding vorderde. De appelrechter wees de vordering tot schadevergoeding af als niet-ontvankelijk wegens de afwezigheid

<sup>1998</sup> F. HAENTJENS, “Het rechtmatig belang bij aansprakelijkheidsvorderingen in het omgevingsrecht. Koerswijziging en fundamentele ommekeer in de rechtspraak van het Hof van Cassatie”, *TOO* 2013, 149.

<sup>1999</sup> Cass. 14 mei 2003, AR P.02.1204.F, [www.cass.be](http://www.cass.be), concl. J. SPREUTELS.

<sup>2000</sup> Cass. 6 juni 2008, AR C.06.0640.F, *NjW* 2008, 927, noot I. BOONE, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2001</sup> Cass. 18 juni 2010, C.08.0211.F, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2002</sup> Zie bv. Cass. 24 april 2003, *Arr. Cass.* 2003, 1018, concl. DE RIEMAECKER, *Pas.* 2003, 854, concl. DE RIEMAECKER, *RCJB* 2004, 349, noot A. DECROES; P. VANLERSBERGHE, “Artikel 17 Ger. W.”, in P. DEPUYDT, B. ALLEMEERSCH, D. LINDEMANS en S. RAES, *Gerechtelijk recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, losbl., Deel I, Hoofdst. II, p. 15, nr. 13. Zie daarover hoger randnr. 405.

<sup>2003</sup> Cass. 6 juni 2008, AR C.06.0640.F, *NjW* 2008, 927, noot I. BOONE, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2004</sup> Cass. 6 juni 2008, AR C.06.0640.F, *NjW* 2008, 927, noot I. BOONE, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2005</sup> In het «Waalse Gewest» was de aanleg van een bos op dat ogenblik vergunningsplichtig.

In het «Vlaams Gewest» is de aanleg van een bos op zich niet onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning. Een stedenbouwkundige vergunning kan wel vereist zijn indien de aanleg gepaard gaat met een aanmerkelijke reliëfwijziging (art. 4.2.1, 4<sup>o</sup> Vlaamse codex RO). In bepaalde gevallen is een vergunning vereist o.g.v. het Veldwetboek (art. 35bis, §5). Verder is een milieueffectenrapport vereist indien het gaat om een eerste bebossing van 10ha of meer, maar de initiatiefnemer kan een gemotiveerd verzoek tot ontheffing indienen (bijlage II, 1, d) Besluit Vlaamse Regering van 10 december 2004, *B.S.* 17 februari 2005) (zie hierover: G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006 p. 437-438, nr. 644).

van een wettig belang om in rechte op te treden. De benadeelde tekende een voorziening in cassatie aan. Het Hof van Cassatie verbrak het bestreden arrest en oordeelde dat het gewettigd karakter van het belang moet beoordeeld worden op het tijdstip waarop het schadeverwekkende feit is ontstaan. Doordat de appelrechter vaststelt dat de onrechtmatige toestand definitief is geworden in de lente van 1996 en onveranderd is gebleven ondanks de afschaffing van de vergunningsplicht in maart 1998 en daaruit afleidt dat de benadeelde geen enkel gewettigd belang had om in rechte op treden, worden de artikelen 17 en 18 Gerechtelijk Wetboek geschonden.

In het arrest van 18 juni 2010<sup>2006</sup> heeft het Hof van Cassatie haar rechtspraak (andermaal) «verfijnd»<sup>2007</sup>. Aanleiding tot dit arrest was een vordering tot schadevergoeding wegens het afleveren van een onwettige bouwvergunning waardoor de schadelijder gehouden was de inmiddels opgerichte constructies af te breken en dienvolgens terugbetaling vorderde van de kostprijs van het (afgebroken) gebouw, de kosten van de afbraakwerken en de geleden genotsderving tijdens de afbraakwerken. De vordering werd echter bij gebrek aan causaal verband af gewezen, waarna de schadelijder een voorziening in cassatie instelde. Het Waals gewest wierp echter op dat de schadelijder vergoeding vorderde van een onrechtmatig voordeel. De exceptie werd echter door het Hof van Cassatie verworpen. Volgens het Hof bestaat de schade in het verlies van een onrechtmatig voordeel, die geen aanleiding kan geven tot schadevergoeding, indien de toestand van de getroffene vóór de foutieve handeling strijdig was met een rechtsregel. In casu bleek dit echter niet het geval te zijn: uit de motieven van het bestreden arrest bleek niet dat de eiser zich, vóór de aangevoerde fouten, in een onwettige toestand bevond.

In het verder besproken arrest van 27 juni 2013 verwijst het Hof van Cassatie dan weer naar het tijdstip van het schadeverwekkende feit: *“la légitimité de l'intérêt s'apprécie au moment de la survenance du fait dommageable”*<sup>2008</sup>.

## B. Verband met het procesrechtelijk belang

**419.** In de (meerderheids)rechtsleer<sup>2009</sup> wordt benadrukt dat het belang in het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht een «dubbele betekenis» heeft. Er moet een onderscheid gemaakt worden tussen het (rechtmatig) belang vereist door artikel 17 Gerechtelijk Wetboek en het (rechtmatig) belang vereist o.g.v. artikel 1382 Burgerlijk Wetboek<sup>2010</sup>. Enerzijds is het (processuele) belang (zoals hoger besproken<sup>2011</sup>), zoals voor elke vordering, een voorwaarde voor toelaatbaarheid<sup>2012</sup>. Aan deze vereiste

---

<sup>2006</sup> Cass. 18 juni 2010, C.08.0211.F, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2007</sup> R. JAFFERALI, 'L'intérêt à agir en réparation – Une exigence...illégitime?', *JT* 2012, p. 258, nr. 21.

<sup>2008</sup> Cass. 27 juni 2013, C.12.0340.F, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2009</sup> S. BEERNAERT, "Het belang als ontvankelijkheidsvereiste bij de gewone rechter, de Raad van State en het Arbitragehof", *P&B* 2000, p. 160, nr. 11; J. RONSE, *Schade en schadeloosstelling*, in *APR*, E. Story-Scientia, Gent, 1984, p. 37, nr. 32.4.

<sup>2010</sup> F. HAENTJENS, "Het rechtmatig belang bij aansprakelijkheidsvorderingen in het omgevingsrecht. Koerswijziging en fundamentele ommekeer in de rechtspraak van het Hof van Cassatie", *TOO* 2013, 152.

<sup>2011</sup> Zie randnrs. 401-413.

<sup>2012</sup> Artikelen 17-18 Ger. W..

is voldaan, waar het gaat over een vordering tot herstel van een geleden schade. Een vordering zal slechts niet toegelaten worden indien deze de eiser, zelfs indien hij ten gronde gelijk zou halen, geen patrimoniaal of extrapatrimoniaal nut zal opleveren, noch zijn toestand zal wijzigen. *Anderzijds* mag het hiervoor bedoelde processuele belang, nl. datgene wat door de eiser wordt nagestreefd (in casu: schadevergoeding of herstel in de vorige toestand), niet vereenzelvigd worden met het rechtmatig belang, waarvan het verlies of de aantasting precies de schade uitmaakt<sup>2013</sup>. Of anders gezegd, voor de gegrondheid van de aansprakelijkheidsvordering is schade vereist aan een rechtmatig belang<sup>2014</sup>.

Een minderheidsstrekking in de rechtsleer<sup>2015</sup> daarentegen stelt zich, mede in het licht van de recente rechtspraak van het Hof van Cassatie<sup>2016</sup>, de vraag of het vereiste van schending van rechtmatig belang in het kader van artikel 1382 Burgerlijk Wetboek als voorwaarde om van (vergoedbare) schade te kunnen spreken, nog wel een zelfstandig bestaansrecht heeft, dan wel als een loutere toepassing van artikel 17 Gerechtelijk Wetboek moet gezien worden<sup>2017</sup>.

Zonder hierop verder dieper in te gaan, dient opgemerkt dat de rechtspraak van het Hof van Cassatie niet eenduidig is<sup>2018</sup>. In een aantal arresten<sup>2019</sup> verwijst het Hof van Cassatie voor de vereiste van het rechtmatig belang naar de artikelen 1382-1383 Burgerlijk Wetboek. In een aantal andere arresten<sup>2020</sup> verwijst het Hof van Cassatie daarentegen uitdrukkelijk naar de artikelen 17-18 Gerechtelijk Wetboek om de vereiste van het rechtmatig belang, in het kader van de buitencontractuele aansprakelijkheid, te situeren.

## C. Geen standvaste rechtspraak

### a. Hof van Cassatie

---

<sup>2013</sup> J. RONSE, *Schade en schadeloosstelling*, in APR, E. Story-Scientia, Gent, 1984, p. 37, nr. 32.4.

<sup>2014</sup> S. BEERNAERT, “Het belang als ontvankelijkheidsvereiste bij de gewone rechter, de Raad van State en het Arbitragehof”, *P&B* 2000, p. 160, nr. 11.

<sup>2015</sup> H. DE WULF, “Ontbrekende of onregelmatige facturen en rechtmatig belang – en meteen ook de vragen bij de rol van artikel 17 Ger. W. en de relevantie van nemo auditur”, (noot onder Cass. 2 maart 2006), *TBH* 2007, p. 255, nr. 1.

<sup>2016</sup> Waaronder: Cass. 2 april 1998, AR C.94.0438.N, *Arr. Cass.* 1998, 407, *P&B* 1998, 129, *RW* 1998-99, 502, noot, *T. Not.* 2003, 460, *TBBR* 1999, 251, noot D. SIMOENS, [www.cass.be](http://www.cass.be); Cass. 2 maart 2006, *TBH* 2007, 253, noot H. DE WULF, *Juristenkrant* 2006, afl. 137, 4; *NJW* 2006, 703, *Pas.* 2006, 483, *RW* 2007-08, 487, noot; Cass. 6 juni 2008, AR C.06.0640.F, *NjW* 2008, 927, noot I. BOONE, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2017</sup> H. DE WULF stelt dienaangaande: “Wij zullen de boude stelling lanceren dat, wat ook de visie van het Hof van Cassatie daarover moge zijn, het opportuun zou zijn om inderdaad de ganse problematiek van het vereiste van rechtmatig belang exclusief vanuit artikel 17 GerW te benaderen” (H. DE WULF, “Ontbrekende of onregelmatige facturen en rechtmatig belang – en meteen ook de vragen bij de rol van artikel 17 Ger. W. en de relevantie van nemo auditur”, (noot onder Cass. 2 maart 2006), *TBH* 2007, p. 255, nr. 1).

<sup>2018</sup> F. HAENTJENS, “Het rechtmatig belang bij aansprakelijkheidsvorderingen in het omgevingsrecht. Koerswijziging en fundamentele ommekeer in de rechtspraak van het Hof van Cassatie”, *TOO* 2013, 152.

<sup>2019</sup> Cass. 3 oktober 1997, AR C.96.0334.F, *Pas.* 1997, I, 387, *Arr. Cass.* 1997, 387, *RW* 1998-1999, 1349, [www.cass.be](http://www.cass.be); Cass. 14 mei 2003, AR P.02.1204.F, [www.cass.be](http://www.cass.be), concl. J. SPREUTELS.

<sup>2020</sup> Cass. 2 april 1998, AR C.94.0438.N, *Arr. Cass.* 1998, 407, *P&B* 1998, 129, *RW* 1998-99, 502, noot, *T. Not.* 2003, 460, *TBBR* 1999, 251, noot D. SIMOENS, [www.cass.be](http://www.cass.be); Cass. 7 oktober 2003, AR P.03.0422.N, *TROS* 2004, 273, noot D. LINDEMANS, [www.cass.be](http://www.cass.be); Cass. 6 juni 2008, AR C.06.0640.F, *NjW* 2008, 927, noot I. BOONE, [www.cass.be](http://www.cass.be).

**420.** De rechtspraak van het Hof van Cassatie<sup>2021</sup>, die zowel betrekking heeft op het contentieux van het rechtmatig belang in het kader van het aansprakelijkheidsrecht als in het kader van de artikelen 17-18 Gerechtelijk Wetboek, blinkt ook om andere redenen niet uit in transparantie en geeft een warrige indruk<sup>2022</sup>.

De ene keer bevestigt het Hof van Cassatie<sup>2023</sup> een rechterlijke uitspraak waarbij schadevergoeding wegens schade aan een illegaal goed wordt geweigerd, de andere keer vernietigt het Hof<sup>2024</sup> een gelijkaardige uitspraak. De ene keer vernietigt het Hof<sup>2025</sup> een rechterlijke uitspraak waarbij vergoeding wordt geweigerd aan een aannemer die betaling vorderde voor zijn geleverde prestaties, zonder de daartoe vereiste factuur te hebben opgesteld, de andere keer bevestigt het Hof van Cassatie<sup>2026</sup> de uitspraak waarbij geen vergoeding toegekend wordt voor het verlies van loon uit zwartwerk.<sup>2027</sup>

## **b. Lagere rechtspraak**

**421.** Ook de lagere rechtspraak vertoont geen standvastigheid<sup>2028</sup>.

**422.** Een meerderheidsstrekking in de lagere rechtspraak past voormelde principes herhaaldelijk toe en heeft reeds meermaals vorderingen tot schadevergoeding o.g.v. buitencontractuele aansprakelijkheid afgewezen als onontvankelijk.

Aldus werd in de rechtspraak<sup>2029</sup> de vordering tot vergoeding van schade aan een vijver en waterzuiveringsinstallatie<sup>2030</sup>, berokkend door afgeknapte en gevallen bomen ingevolge storm, als

---

<sup>2021</sup> Voor een chronologisch overzicht van de rechtspraak van het Hof van Cassatie tussen 1989 en 2010, zie R. JAFFERALI, 'L'intérêt à agir en réparation – Une exigence...illégitime?', *JT* 2012, p. 254-256, nrs. 3-15.

<sup>2022</sup> Vgl. R. JAFFERALI, 'L'intérêt à agir en réparation – Une exigence...illégitime?', *JT* 2012, p. 256, nr. 16 ; F. HAENTJENS, "Het rechtmatig belang bij aansprakelijkheidsvorderingen in het omgevingsrecht. Koerswijziging en fundamentele ommekeer in de rechtspraak van het Hof van Cassatie", *TOO* 2013, 153.

<sup>2023</sup> Cass. 3 oktober 1997, AR C.96.0334.F, *Pas.* 1997, I, 387, *Arr. Cass.* 1997, 387, *R.W.* 1998-1999, 1349, [www.cass.be](http://www.cass.be). Hierin oordeelde het Hof dat de rechter wettig kan weigeren de eigenaar van vervuilde vijvers en waterbekkens schadeloos te stellen, om reden dat het water in die vijvers en waterbekkens onwettig was vergaard.

<sup>2024</sup> Cass. 2 april 1998, AR C.94.0438.N, *Arr. Cass.* 1998, 407, *P&B* 1998, 129, *R.W.* 1998-99, 502, noot, *T. Not.* 2003, 460, *TBBR* 1999, 251, noot D. SIMOENS, [www.cass.be](http://www.cass.be). Zoals hoger vermeld, vernietigde het Hof omdat het hof van beroep niet had vastgesteld dat de vordering tot herstel van de schade enkel het behoud beoogde van de wederrechtelijke instandhouding van de vaste inrichting.

<sup>2025</sup> Cass. 2 maart 2006, *TBH* 2007, 253, noot H. DE WULF, *Juristenkrant* 2006, afl. 137, 4; *NJW* 2006, 703, *Pas.* 2006, 483, *R.W.* 2007-08, 487, noot.

<sup>2026</sup> Cass. 14 mei 2003, AR P.02.1204.F, [www.cass.be](http://www.cass.be), concl. J. SPREUTELS.

<sup>2027</sup> Vgl. R. JAFFERALI, 'L'intérêt à agir en réparation – Une exigence...illégitime?', *JT* 2012, p. 256, nr. 16.

<sup>2028</sup> F. HAENTJENS, "Het rechtmatig belang bij aansprakelijkheidsvorderingen in het omgevingsrecht. Koerswijziging en fundamentele ommekeer in de rechtspraak van het Hof van Cassatie", *TOO* 2013, 153.

<sup>2029</sup> Brussel 30 juni 2009, 2005AR2403, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2030</sup> De bestemming van het kwestieuze perceel blijkt niet uit het arrest en was zelfs voor het Hof onbekend: "bij gebrek aan gegevens met betrekking tot de stedenbouwkundige bestemming van het perceel of de verkavelingsvoorwaarden (...)".



niet-ontvankelijk<sup>2031</sup> afgewezen. Het hof van beroep te Brussel was van oordeel dat de aanleg van de vijver, als aanmerkelijke reliëfwijziging<sup>2032</sup>, en de waterzuiveringsinstallatie, als vaste inrichting<sup>2033</sup>, vergunningsplichtig waren zodat de vordering strekte tot het herstel van een toestand strijdig met de openbare orde. De eigenaar had derhalve geen rechtmatig belang. In de marge moet opgemerkt worden dat het hof van Beroep te Brussel niet vaststelt dat de vordering tot herstel van de schade enkel het behoud beoogde van de wederrechtelijke toestand, hetgeen strijdig lijkt te zijn met het hoger besproken *caravan*arrest van 2 april 1998<sup>2034</sup>. Daarnaast steunde het hof van beroep zich, ter beoordeling van de stedenbouwkundige vergunningsplicht, op het Coördinatiedecreet 1996<sup>2035</sup>. Dit lijkt in strijd met het principe dat het gewettigd karakter van het belang moet worden beoordeeld op het tijdstip waarop het schadeverwekkende feit is ontstaan, zoals vooropgesteld door het hoger besproken arrest van het Hof van Cassatie van 6 juni 2008<sup>2036</sup>. Bijkomend en aansluitend hierbij dient de vraag te worden gesteld of de aanleg van de vijver vergunningsplichtig was op het ogenblik (2002) dat de schade werd berokkend. «Siervijvers met aanhorigheden» met een totale oppervlakte van 30m<sup>2</sup> zijn, voor zover niet strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften<sup>2037</sup>, vrijgesteld van vergunningsplicht<sup>2038</sup>. Uit het arrest lijkt te kunnen worden afgeleid dat de eigenaar naar deze vrijstelling verwees<sup>2039</sup>, maar volgens het hof van beroep doet deze vrijstelling niets af aan de vergunningsplicht. Het hof motiveert dit evenwel niet. Wellicht was het hof van oordeel dat de vijver in casu geen «sier»vijver was.

Ook de vordering tot schadevergoeding van zowel de eigenaar van een bungalow als de brandverzekeraar werd in de rechtspraak<sup>2040</sup> afgewezen als niet-ontvankelijk. Het betrof immers schade ingevolge brand aan een bungalow waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning werd verleend, waarvoor proces-verbaal was opgesteld en waarvoor een herstellvordering was ingeleid<sup>2041</sup>. Het hof van beroep stelde vervolgens vast dat de eigenaar, zowel vóór als na het schadegeval, de wil had geuit om de constructie niet te slopen en integendeel de bekomen vergoedingen te gebruiken voor

<sup>2031</sup> Opgemerkt moet worden dat de vordering t.a.v. verzekeringsmaatschappij en de tweede buur – die vrijwillig tussenkwamen in de procedure, op andere gronden afgewezen werd als onontvankelijk, m.n. ingevolge schending van artikel 807 Gerechtelijk Wetboek.

<sup>2032</sup> Artikel 4.2.1, 4° Vlaamse codex RO.

<sup>2033</sup> (Oud) Artikel 99, §1, 1° DRO 1999 (art. 4.2.1, 1° Vlaamse codex RO).

<sup>2034</sup> Cass. 2 april 1998, AR C.94.0438.N, *Arr. Cass.* 1998, 407, *P&B* 1998, 129, *RW* 1998-99, 502, noot, *T. Not.* 2003, 460, *TBBR* 1999, 251, noot D. SIMOENS, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2035</sup> Decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (*B.S.* 15 maart 1997), verkort weergegeven als «Coördinatiedecreet 1996».

<sup>2036</sup> Cass. 6 juni 2008, AR C.06.0640.F, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2037</sup> M.n.: stedenbouwkundige verordeningen, bouwverordeningen, verkavelingsverordeningen, bouwvergunningen of stedenbouwkundige vergunningen.

<sup>2038</sup> Artikel 3, 11°, c) van het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (*B.S.* 18 juli 2000).

<sup>2039</sup> Dit volgt uit de overweging: “*De uitprint die V. voorlegt van een website van het VLAAMS GEWEST met betrekking tot siervijvers (het hof onderlijnt) (...)*”.

<sup>2040</sup> Antwerpen (2ebis Kamer) 5 april 2006, *T. Verz.* 2006, 440, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2041</sup> Uit het arrest kan niet met zekerheid afgeleid of de herstellvordering enkel was «ingeleid» dan wel of het herstel in de oorspronkelijk staat reeds bevolen was ingevolge een rechterlijke beslissing.

het herstel in zijn oorspronkelijke – wederrechtelijke – toestand. De gevorderde vergoeding strekte m.a.w. tot behoud van een toestand in strijd met de openbare orde zodat de vordering werd afgewezen als (gedeeltelijk) niet-ontvankelijk bij gebrek aan rechtmatig belang. Enkel in zoverre de vordering ertoe strekte schade te vergoeden aan de inboedel, welke niet het behoud van een toestand in strijd met de openbare orde nastreeft, werd deze wel ontvankelijk verklaard.

Evenmin kan schadevergoeding gevorderd worden voor schade toegebracht aan een veranda, opgericht zonder stedenbouwkundige vergunning<sup>2042</sup>. De feiten die aanleiding gaven tot dit arrest hadden betrekking op een driepartijengeschil tussen de actuele eigenaar van een woning, de vorige eigenaar ervan en de nabuur. Achter zijn woning had de oorspronkelijke eigenaar een veranda opgericht, echter zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning. Na verloop van tijd werd aan de veranda schade berokkend, waardoor de veranda volledig diende afgebroken te worden. Daarvoor vorderde de actuele eigenaar schadevergoeding lastens de oorspronkelijke eigenaar. Het hof van beroep van Bergen kende daarvoor een provisionele schadevergoeding toe. Door een veranda te hebben opgericht zonder stedenbouwkundige vergunning (maar ook zonder stabiliteitsstudie, zonder de verplichte tussenkomst van een architect en in strijd met de regels van de goede kunst – waardoor de oorspronkelijke eigenaars strafbare feiten hebben gepleegd –) was de oorspronkelijke eigenaar t.a.v. de nieuwe eigenaar aansprakelijk voor de geleden schade, dit op grond van artikel 1382 Burgerlijk Wetboek. Omdat de verande niet vergund was, kende het hof van beroep, in afwachting van een stedenbouwkundige vergunning voor het heroprichten van de veranda, echter slechts een *provisionele* schadevergoeding toe.

**423.** Een arrest van het hof van beroep te Antwerpen van 15 oktober 2008<sup>2043</sup> lijkt – op het eerste gezicht – af te wijken van de hiervoor beschreven en heersende rechtspraak.

De oorspronkelijke eisers, in graad van beroep de geïntimeerden, waren eigenaar respectievelijk brandverzekeraar van een zomerhuisje, opgericht (in 1998) zonder de daartoe vereiste stedenbouwkundige vergunning<sup>2044</sup>. In het zomerhuisje werd door een aannemer een open haard en schouw geplaatst. Korte tijd na uitvoering van de werken ontstond brand in het zomerhuisje. Het gerechtelijk deskundigenonderzoek wees uit dat de aannemer hiervoor verantwoordelijk was zodat eigenaar en verzekeraar overgingen tot dagvaarding van de aannemer in betaling van schadevergoeding.

In een (eerste<sup>2045</sup>) exceptie wierp de aannemer op dat de vorderingen van zowel de eigenaar als de verzekeraar onontvankelijk waren bij gebrek aan een rechtmatig belang. Zij wierp m.n. op dat de eigenaar en de verzekeraar *vergoeding* vorderden voor het verlies van een onrechtmatig voordeel,

---

<sup>2042</sup> Bergen 26 september 2006, *J.T.* 2006, 812.

<sup>2043</sup> Antwerpen (2<sup>e</sup> Kamer) 15 oktober 2008, 2007/AR/2650, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2044</sup> Deze vaststelling maakte niet het voorwerp uit van enige betwisting (zie nr. 3.1.1 van het arrest).

<sup>2045</sup> Op de tweede exceptie – vereiste hoedanigheid – wordt in het kader van deze bijdrage niet ingegaan.

m.n. het eigendomsrecht en het genot van een illegaal opgetrokken woonhuis. Net als de eerste rechter<sup>2046</sup> verwerpt het hof van beroep deze exceptie.

Het hof van beroep vangt aan met de stelling dat wie de verwezenlijking van een onrechtmatig voordeel nastreeft of het herstel vordert van het verlies daarvan geen rechtmatig belang heeft. Maar, zo voegt het hof er aan toe, de onrechtmatige toestand waarin een eisende partij zich bevindt, heeft evenwel niet noodzakelijk tot gevolg dat alle ermee verbonden voordelen, bij het behoud waarvan de eiser een belang heeft, door onrechtmatigheid zijn aangetast<sup>2047</sup>. Er moet immers vermeden worden dat een persoon die – al dan niet intentioneel – schade berokkent aan in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften opgerichte vaste inrichtingen, in elk geval vrijuit zou gaan, aldus het hof. Vervolgens treedt het hof van beroep de stelling van de eigenaar en de verzekeraar bij. Het feit dat het tuinhuis zonder de vereiste vergunningen was geplaatst, heeft niet tot gevolg dat het belang van de eigenaar (en diens verzekeraar) bij het herstel van de beschadiging van dit tuinhuis een onrechtmatig belang zou zijn. De vordering tot vergoeding van de (zaak)schade beoogt immers het herstel van het nadeel dat de schadelijder ondergaat in een deel van zijn patrimonium en streeft op zichzelf niet het behoud na van een toestand in strijd met de openbare orde, noch het herstel van enige winst die met een dergelijke toestand gepaard gaat.

Hoewel het hof van beroep vaststelt dat het geteisterde tuinhuis werd opgetrokken zonder de daartoe vereiste stedenbouwkundige vergunning, komt het tot de conclusie dat de vordering niet onontvankelijk is bij gebrek aan rechtmatig belang. Het Hof van beroep maakt hiertoe twee cruciale overwegingen.

Uitgangspunt is volgens het hof van beroep dat de onrechtmatige toestand waarin een eisende partij zich bevindt, niet noodzakelijk tot gevolg heeft dat alle ermee verbonden voordelen, bij het behoud waarvan de eiser een belang heeft, door onrechtmatigheid zijn aangetast. Met deze eerste overweging bevestigt het hof van beroep zijn eigen rechtspraak<sup>2048</sup> en sluit het hof van beroep zich eveneens aan bij een unanieme rechtsleer<sup>2049</sup>, en neemt die zelfs letterlijk<sup>2050</sup> over. In een volgende overweging verduidelijkt het hof van beroep de «ratio legis» van de eerste overweging<sup>2051</sup>. Er moet

---

<sup>2046</sup> Dit volgt uit de overwegingen: “*Het beroepen vonnis (...) verklaarde vordering (...) ontvankelijk in zoverre deze betrekking heeft op de vergoeding van de materiële schade, veroorzaakt aan het tuinhuisje en de inboedel*” (p. 3, nr. 1.4) en “*De eerste rechter heeft deze vordering tot vergoeding van de zaakschade dan ook terecht ontvankelijk verklaard*” (p. 5, nr. 3.1.1).

<sup>2047</sup> Zie in dezelfde zin: Antwerpen 5 april 2006, *T. Verz.* 2006, 440.

<sup>2048</sup> Antwerpen 5 april 2006, *T. Verz.* 2006, 440.

<sup>2049</sup> D. SIMOENS, “Een illegale opgestelde caravan moogt u niet beschadigen”, (noot onder Cass. 2 april 1998), *TBBR* 1999, p. 254, nr. 5; P. VANLERSBERGHE, “Artikel 18 Ger. W.”, in P. DEPUYDT, B. ALLEMEERSCH, D. LINDEMANS en S. RAES, *Gerechtigd recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, losbl., Deel I, Hoofdst. II, p. 7, nr. 5; H. DE WULF, “Ontbrekende of onregelmatige facturen en rechtmatig belang – en meteen ook de vragen bij de rol van artikel 17 Ger. W. en de relevantie van nemo auditur”, (noot onder Cass. 2 maart 2006), *TBH* 2007, p. 258-259, nr. 5;

<sup>2050</sup> SIMOENS stelt immers letterlijk: “*De onrechtmatige toestand waarin een eiser zich bevindt heeft niet noodzakelijk tot gevolg dat alle ermee verbonden voordelen, bij het behoud waarvan de eiser een belang heeft, door onrechtmatigheid zijn aangetast*” (D. SIMOENS, “Een illegale opgestelde caravan moogt u niet beschadigen”, (noot onder Cass. 2 april 1998), *TBBR* 1999, p. 254, nr. 5).

<sup>2051</sup> Dit blijkt duidelijk uit het door het hof van beroep gehanteerde woord «immers».



immers vermeden worden dat een persoon die – al dan niet intentioneel – schade berokkent aan in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften opgerichte vaste inrichtingen, in elk geval vrijuit zou gaan<sup>2052</sup>.

Vervolgens wijst het hof van beroep op het feit dat een tuinhuis zonder de vereiste vergunningen was geplaatst, niet tot gevolg heeft dat het belang van de eigenaar (en diens verzekeraar) bij het herstel van de beschadiging van dit tuinhuis een onrechtmatig belang zou zijn. De vordering tot vergoeding van de (zaak)schade beoogt immers het herstel van het nadeel dat de schadelijder ondergaat in een deel van zijn patrimonium en streeft op zichzelf niet het behoud na van een toestand in strijd met de openbare orde, noch het herstel van enige winst die met een dergelijk toestand gepaard gaat. Daarmee sluit het hof van beroep zich aan bij de rechtsleer<sup>2053</sup> die stelt dat de schadelijder kan invoeren dat de schade die is toegebracht aan de wederrechtelijke constructie, hem treft in zijn eigendomsrecht en het herstel van dit laatste recht, dus de vergoeding voor zaakschade, op zichzelf niet het behoud van een toestand in strijd met de openbare orde nastreeft, of het herstel van enige winst die met een dergelijke toestand gepaard gaat. En precies met deze laatste overweging wijkt het hof van beroep af van de tot nu heersende (meerderheids)rechtspraak<sup>2054</sup>.

Of het arrest van 15 oktober 2008 van het hof van beroep te Antwerpen een kentering in de rechtspraak<sup>2055</sup> betekent, valt af te wachten. Het is immers ook mogelijk dat het hof van beroep enkel kon vaststellen dat het tuinhuis was opgericht zonder de daartoe vereiste stedenbouwkundige vergunning, zonder dat het hof van beroep (wettig) kon vaststellen – wat in het licht van arrest van het Hof van Cassatie van 2 april 1998<sup>2056</sup> vereist is – dat de vordering enkel het behoud van een toestand in strijd met de openbare orde beoogde, en dienvolgens een correcte toepassing maakt van de hoger geschetste principes volgens de welke een vordering slechts kan afgewezen worden indien de vordering «enkel» het behoud van een toestand in strijd met de openbare orde of een onrechtmatig voordeel nastreeft<sup>2057</sup>. Aansluitend hierbij is het ook mogelijk dat het hof zich, eveneens in het licht van voormelde principes, strenger<sup>2058</sup> opstelt (en zal opstellen) bij de beoordeling van het rechtmatig

---

<sup>2052</sup> Vgl. M. DE SWAEF, concl. bij Cass. 2 april 1998, *Arr. Cass.* 1997-1998, p. 408, nr. 7: “(...) *Aan de schadeverwekker zou dus niet altijd een vrijbrief zonder meer kunnen worden toegekend* (...)”.

<sup>2053</sup> D. SIMOENS, “Een illegale opgestelde caravan moogt u niet beschadigen”, (noot onder Cass. 2 april 1998), *TBBR* 1999, p. 255, nr. 6; Vgl. M. DE SWAEF, concl. bij Cass. 2 april 1998, *Arr. Cass.* 1997-98, p. 409, nr. 8.

<sup>2054</sup> Bergen 26 september 2006, *J.T.* 2006, 812; Brussel 19 mei 2003, *TROS* 2004, 117; Brussel (1<sup>e</sup> Kamer) 30 juni 2009, 2005/AR/2403, [www.cass.be](http://www.cass.be); Antwerpen (2bis Kamer) 5 april 2006, *T. Verz.* 2006, 440; Rb. Antwerpen 30 juni 2006, *P&B* 2007, 121, noot S. UHLIG; Rb. Antwerpen 30 maart 2006, *P&B* 2007, 123, noot S. UHLIG; Rb. Neufchâteau 13 april 2005 (om andere redenen) verbroken door Cass. 6 juni 2008, C.06.0640.F, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2055</sup> En in voorkomend geval vooralsnog slechts in de rechtspraak van het hof van beroep te Antwerpen.

<sup>2056</sup> Cass. 2 april 1998, AR C.94.0438.N, *Arr. Cass.* 1998, 407, *P&B* 1998, 129, *RW* 1998-99, 502, noot, *T. Not.* 2003, 460, *TBBR* 1999, 251, noot D. SIMOENS, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2057</sup> Zie Cass. 2 april 1998, AR C.94.0438.N, *Arr. Cass.* 1998, 407, *P&B* 1998, 129, *RW* 1998-99, 502, noot, *T. Not.* 2003, 460, *TBBR* 1999, 251, noot D. SIMOENS, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2058</sup> Zie bv. het hierboven besproken arrest van het hof van beroep te Brussel (Brussel (1<sup>e</sup> Kamer) 30 juni 2009, 2005/AR/2403, [www.cass.be](http://www.cass.be)) waarin het hof van beroep enkel vaststelt dat de vijver en de waterzuiveringinstallatie zijn opgericht zonder stedenbouwkundige vergunning en hieruit afleidt dat de vordering strekt tot herstel van een toestand die strijdig is met de openbare orde. Vgl. M. DE SWAEF, concl. bij Cass. 2 april 1998, *Arr. Cass.* 1997-1998, p. 408, nr. 5: “(...) *Evenwel, waar het principe dat wie de verwezenlijking van*

belang, hetgeen zou kunnen afgeleid worden uit de vaststelling dat het hof van beroep de *ratio legis* van het uitgangspunt benadrukt. Het moet immers vermeden worden dat een persoon die – al dan niet intentioneel – schade berokkent aan in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften opgerichte vaste inrichtingen, in elk geval vrijuit zou gaan.

424. In dezelfde lijn als het arrest van 15 oktober 2008 van het hof van beroep te Antwerpen<sup>2059</sup> oordeelde het hof van beroep te Bergen<sup>2060</sup> dat een vordering tot schadevergoeding wegens schade berokkend aan autowrakken, waarvan de benadeelde rechtmatig eigenaar was maar welke illegaal in een tuin werden geplaatst, niet het herstel beoogt van een winst voortvloeiend uit een illegale situatie, maar de vordering enkel het herstel beoogt van het nadeel ten gevolge van de beschadiging ervan.

## D. Kritiek in de rechtsleer

425. De meerderheid in de rechtsleer lijkt het minderheidsstandpunt in de rechtspraak te onderschrijven.

Eerste advocaat-generaal De Swaef<sup>2061</sup> merkt, in zijn conclusie bij het hoger<sup>2062</sup> besproken arrest van het Hof van Cassatie van 2 april 1998, op dat er een onderscheid moet gemaakt worden tussen het verlies van een onrechtmatig voordeel of het derven van een ongeoorloofde winst *enerzijds* en het verlies van andere voordelen, geleden door een persoon die zich weliswaar in een onrechtmatige toestand bevond, maar toch een rechtmatig belang heeft behouden, *anderzijds*. Het is niet omdat het slachtoffer zich in een ongeoorloofde toestand bevindt, dat elk belang dat aldus wordt gekrenkt, op zich onrechtmatig is en de benadeelde rechteloos maakt. Aan de schadeverwekker zou dus niet altijd een vrijbrief zonder meer kunnen worden toegekend. Daar waar een krenking van het belang dat bestaat in de voorzetting van een illiciete activiteit geen vergoedbare schade uitmaakt, is het volgens De Swaef wel belangrijk aan te stippen dat moet nagegaan worden of een vordering tot herstel van de schade aan een in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften geplaatste constructie het behoud beoogt van die wederrechtelijke toestand. Indien men immers zou aanvaarden dat de schadeverwekker hier toch volledig vrijuit gaat, zou men kunnen komen tot de opmerkelijke vaststelling dat welkdanige schade ook, toegebracht ingevolge een foutieve gedraging of een onrechtmatige daad aan een in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften opgerichte vaste inrichtingen – *en die zijn erg talrijk*, aldus De Swaef – nooit tot het welslagen van een vordering tot vergoeding zou kunnen leiden. Men kan dan ook aanvoeren dat dat het bekomen van een schadevergoeding geen materieel rechtsherstel vereist, nu de rechtsvordering de vergoeding van

---

*een onrechtmatig voordeel nastreeft of het herstel voor het verlies daarvan in rechte niet kan toegelaten worden, op zich duidelijk genoeg lijkt, gebeurt de concrete implementatie van die vuistregel niet steeds even ongenueanceerd”.*

<sup>2059</sup> Antwerpen (2<sup>o</sup> Kamer) 15 oktober 2008, 2007/AR/2650, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2060</sup> Bergen 21 februari 2008, *T. Verz.* 2008, 428.

<sup>2061</sup> Zie M. DE SWAEF, concl. bij Cass. 2 april 1998, *Arr. Cass.* 1997-98, p. 407-409, nrs. 1-8.

<sup>2062</sup> Zie randnr. 416.

zaakschade beoogt en niet de vergoeding van enige winst uit de onrechtmatige toestand, aldus De Swaef.

Simoens<sup>2063</sup> sluit zich aan bij het standpunt van De Swaef. De onrechtmatige toestand waarin de eiser zich bevindt heeft niet noodzakelijk tot gevolg dat alle ermee verbonden voordelen, bij het behoud waarvan de eiser belang heeft, door onrechtmatigheid zijn aangetast. Het is aldus niet zo dat wegens de onrechtmatige toestand waarin de schadelijder zich bevindt in toepassing van de Stedenbouwwet, alle ermee verbonden voordelen bij wier behoud hij een belang heeft, door onrechtmatigheid zijn aangetast. De schadelijder kan immers inroepen dat de schade die is toegebracht aan de constructie, hem treft in zijn eigendomsrecht over die zaak. En het is juist het herstel van dit laatste recht, dus vergoeding voor zaakschade, dat de benadeelde nastreeft, en op zichzelf niet het behoud van een toestand in strijd met de openbare orde, of het herstel van enige winst die met een dergelijke toestand gepaard gaat.

Ook Claeys<sup>2064</sup> onderschrijft het standpunt van De Swaef. Claeys benadrukt dat het ontkennen van een aanspraak alleen maar zou kunnen leiden tot het aanmoedigen om, in geval van intentioneel veroorzaken van schade en onder voorbehoud van eventuele strafrechtelijke consequenties, het recht in eigen handen te nemen en om, in geval van niet-intentionele onzorgvuldigheid niet de gevolgen van eigen foutief gedrag te moeten dragen. Dit is meteen een illustratie van het idee dat het aansprakelijkheidsrecht niet alleen strekt tot herstel van de schade van de benadeelde (compensatoire functie) maar ook een repressieve en preventieve functie heeft. De schadeverwekker mag m.a.w. geen vrijbrief gegeven worden.

Lindemans<sup>2065</sup> neemt geen uitdrukkelijk standpunt in. Volgens hem is de vraag de volgende: welke eis strekt tot behoud van een toestand in strijd met de openbare orde? Strekt een eis tot compenserende vergoeding – omdat het herstel in natura niet (rechtmatig) kan worden uitgevoerd en dus ook niet rechtmatig door de rechter kan bevolen worden – tot het behoud van een toestand in strijd met de wet? Of volstaat het om enkel herstel bij equivalent te vragen (als vergoeding voor de aantasting van het eigendomsrecht), niet het herstel in natura, opdat aldus wel een krenking van een rechtmatig belang bij de rechter zou kunnen worden aangevoerd? Uit het arrest van het Hof van Cassatie van 2 april 1998<sup>2066</sup>, dat hoger besproken werd, en het arrest van 8 november 2001<sup>2067</sup>, dat verder besproken wordt, leidt Lindemans af dat zulks het geval is. Echter, de ontwikkelingen<sup>2068</sup> na het arrest van 8 november 2001<sup>2069</sup> doen Lindemans twijfelen.

---

<sup>2063</sup> Zie D. SIMOENS, “Een illegale opgestelde caravan moogt u niet beschadigen”, (noot onder Cass. 2 april 1998), *TBBR* 1999, p. 253-255, nrs. 1-6.

<sup>2064</sup> I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 845, nr. 10.

<sup>2065</sup> Zie D. LINDEMANS, “Het rechtmatigheidsvereiste voor het belang bij een rechtsvordering of een rechtsmiddel: een paralegale wijze van rechtshandhaving”, (noot onder Cass. 7 oktober 2003), *TROS* 2004, 273-277.

<sup>2066</sup> Cass. 2 april 1998, AR C.94.0438.N, *Arr. Cass.* 1998, 407, *P&B* 1998, 129, *RW* 1998-99, 502, noot, *T. Not.* 2003, 460, *TBBR* 1999, 251, noot D. SIMOENS, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2067</sup> Cass. 8 november 2001, AR C.99.0166.N, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2068</sup> In het bijzonder het arrest van het Hof van Beroep te Brussel 19 mei 2003 (*TROS* 2004, 34), gewezen op verwijzing ingevolge het arrest van het Hof van Cassatie van 8 april 1998 (Cass. 2 april 1998, AR C.94.0438.N,

## E. Het arrest van *Carrières sur les Roches*: koerswijziging en fundamentele ommekeer in de rechtspraak van het Hof van Cassatie?

### a. Het arrest van *Carrières sur les Roches*

426. Eén (min of meer recent) arrest van het Hof van Cassatie, nl. dat van 4 november 2011<sup>2070</sup>, dat ik elders<sup>2071</sup> uitvoerig becommentarieerde, verdient in dit onderdeel bijzondere aandacht.

De feiten zijn de volgende. De firma *Carrières sur les Roches* baat sinds 1985 een steengroeve uit in Bastenaken. Begin jaren '90 worden zijn activiteiten echter doorkruist door 2 initiatieven van de gemeente Bastenaken. Op 5 december 1990 wordt door de burgemeester aan de uitbater het verbod opgelegd explosieven te houden in de groeve. Dit besluit wordt door de gemeenteraad op 19 december 1990 bekrachtigd. De uitbater trekt hieropvolgend naar de Raad van State met een vernietigingsberoep en oogst daarmee succes: op 8 april 1992 vernietigt de Raad van State beide besluiten op grond van machtsoverschrijding. Daarmee is de juridische strijd nog niet ten einde. De uitbater trekt naar de burgerlijke rechter en vordert schadevergoeding voor de periode (5 december 1990 t.e.m. 11 februari 1992) tijdens de welke hij genoodzaakt was zijn activiteiten stil te leggen. De stad verweert zich door te stellen dat de uitbater van de steengroeve, op grond van het Decreet van 27 oktober 1988<sup>2072</sup>, moest beschikken over een exploitatievergunning en bouwvergunning. Aangezien de uitbater enkel over een exploitatievergunning beschikte, maar niet over een bouwvergunning, was de activiteit illegaal en beschikt zij niet over het vereiste rechtmatig belang, aldus de stad.

Het Hof van Cassatie moet een eerste keer oordelen over de opgeworpen exceptie in zijn arrest van 19 september 2002<sup>2073</sup>. Het hof van beroep te Luik had het verweer van de stad Bastenaken immers verworpen door te oordelen de uitbater van de steengroeve *niet* over een bouwvergunning moest beschikken. Op voorziening van de gemeente Bastenaken verbreekt het Hof van Cassatie het arrest nu de uitbater op grond van het Decreet van 27 oktober 1988, bij gebrek aan winningsvergunning, wel diende te beschikken over een exploitatie- en bouwvergunning.

De zaak wordt vervolgens, na cassatie, voorgelegd aan het hof van beroep van Brussel. Het hof van beroep erkent *enerzijds* dat de uitbater een rechtmatig belang<sup>2074</sup> heeft nu hij niet het behoud van een toestand in strijd met de openbare orde nastreeft. *Anderzijds* wijst het hof van beroep de vordering

---

*Arr. Cass.* 1998, 407, *P&B* 1998, 129, *RW* 1998-99, 502, noot, *T. Not.* 2003, 460, *TBBR* 1999, 251, noot D. SIMOENS, [www.cass.be](http://www.cass.be)), waarbij de vordering van de (gesubrogeerde) verzekeraar alsnog bij gebrek aan rechtmatig belang werd afgewezen als onontvankelijk.

<sup>2069</sup> Cass. 8 november 2001, AR C.99.0166.N, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2070</sup> Cass. 4 november 2011, *JT* 2012, 530, concl. J. GENICOT, noot. Dit arrest werd niet gepubliceerd op de website van het Hof van Cassatie ([www.cass.be](http://www.cass.be)). Voor een eerste bespreking van dit arrest, zie: R. JAFFERALI, "L'intérêt à agir en réparation – Une exigence...illégitime?", *JT* 2012, 253-264.

<sup>2071</sup> F. HAENTJENS, "Het rechtmatig belang bij aansprakelijkheidsvorderingen in het omgevingsrecht. Koerswijziging en fundamentele ommekeer in de rechtspraak van het Hof van Cassatie", *TOO* 2013, 144-158.

<sup>2072</sup> Decreet van 27 oktober 1988 op de groeven, *BS* 8 juni 1989, *err. BS* 21 januari 1992. Dit Decreet trad in werking op 18 december 1990. Het werd, met ingang van 1 oktober 2002, opgeheven door het Decreet van 4 juli 2002, *BS* 9 augustus 2002 (art. 21).

<sup>2073</sup> Cass. 19 september 2002, *Arr. Cass.* 2002, 1895, *Pas.* 2002, 1691.

<sup>2074</sup> In de zin van de artikelen 17-18 Gerechtelijk Wetboek.

van de uitbater toch af als ongegrond bij gebrek aan vergoedbare schade. Volgens het hof mocht de uitbater de exploitatie van de steengroeve niet verderzetten nu de uitbater in de periode (5 december 1990 t.e.m. 11 februari 1992) waarvoor schadevergoeding werd gevorderd, niet over de vereiste bouwvergunning beschikte. Het feit dat de Decreetgever in 1993<sup>2075</sup> de mogelijkheid voorzag een bouwvergunning aan te vragen en dat de uitbater, in afwachting hiervan, gerechtigd was zijn exploitatie verder te zetten, kan volgens het hof van beroep niet in het voordeel van de uitbater spelen nu aan het Decreet van 23 december 1993 geen terugwerkende kracht was verleend.

In zijn voorziening in cassatie tegen het arrest van het hof van beroep te Brussel werpt de uitbater een schending op van artikel 1382 Burgerlijk Wetboek. Het hof van beroep zou immers geen rekening hebben gehouden met het gegeven dat het merendeel van de exploitanten van steengroeven niet beschikte over een bouwvergunning, dat de overgangsregeling van het Decreet van 27 oktober 1988 aanleiding gaf tot interpretatieproblemen, dat het Decreet van 23 december 1993 een einde wou stellen aan de rechtsonzekerheid en dat de gemeente Bastenaken gedurende jaren heffingen had ontvangen en de exploitatie van de steengroeve zonder bouwvergunning gedurende jaren had aanvaard, aldus de uitbater.

**427.** Op andersluidend advies van Advocaat-generaal Genicot<sup>2076</sup> verbreekt het Hof van Cassatie in zijn arrest van 4 november 2011 ook het arrest van het hof van beroep te Brussel.

Uitgangspunt is dat de artikelen 1382-1383 Burgerlijk Wetboek de pleger van een foutieve daad verplichten de door die daad veroorzaakte schade te vergoeden, wanneer die schade vaststaat en niet de ontzegging van een onrechtmatig voordeel betreft<sup>2077</sup>. Vervolgens benadrukt het Hof dat het enkele feit dat de schadelijder zich in een onwettige toestand bevindt, niet noodzakelijk inhoudt dat hij zich niet kan beroepen op de aantasting van een rechtmatig belang of de derving van een rechtmatig voordeel<sup>2078</sup>. Na deze principes in herinnering te hebben gebracht gaat het Hof van Cassatie na of het hof van beroep, op basis van de gedane vaststellingen en overwegingen, hiervan een correcte toepassing heeft gemaakt. Dit blijkt niet het geval te zijn. Het hof van beroep van Brussel oordeelde dat (1) de uitbater in de betrokken periode moest beschikken *hetzij* over een winningsvergunning,

<sup>2075</sup> Nl. bij Decreet van 23 december 1993 tot aanvulling van artikel 41 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedebouw en Patrimonium en tot wijziging van het decreet van 27 oktober 1988 op de groeven (*BS* 01 februari 1994).

<sup>2076</sup> Advocaat-generaal Genicot concludeerde tot de verwerping van de voorziening in cassatie nu hij van oordeel was dat de uitbater vergoeding beoogde van de geleden verliezen en gemaakte kosten verbonden aan een illegale exploitatie: “(...) *Tel n'est pas le cas de la demanderesse en l'espèce, qui poursuit précisément l'indemnisation des surcoûts et pertes de bénéfices d'une exploitation liée à son caractère illégal*”.

<sup>2077</sup> Zie in dezelfde zin: Cass. 14 mei 2003, AR P.02.1204.F, [www.cass.be](http://www.cass.be), concl. J. SPREUTELS.

<sup>2078</sup> Vgl. Antwerpen 5 april 2006, *T. Verz.* 2006, 440; Antwerpen 15 oktober 2008, inzake 2007/AR/2650, [www.cass.be](http://www.cass.be); Gent 7 april 2006, *NjW* 2006, 660, noot S. LUST, *TROS* 2007, 269, noot F. VAN LIEMPT; M. DE GRAEVE, “De zaak van de door de omgevallen boom verwoeste caravan: het vervolg!”, (noot onder Brussel 19 mei 2003), *TROS* 2004, 122; M. DE SWAEF, concl. bij Cass. 2 april 1998, *Arr. Cass.* 1997-98, p. 408, nr. 7; D. SIMOENS, “Een illegale opgestelde caravan moogt u niet beschadigen”, (noot onder Cass. 2 april 1998), *TBBR* 1999, p. 255, nr. 6. Vgl. A. VAN OEVELEN, G. JOCQUÉ, C. PERSYN, B. DE TEMMERMAN, “Onrechtmatige daad: schade en schadeloosstelling. Overzicht van rechtspraak (1993-2006)”, *TPR* 2007-2, p. 955, nr. 4

hetzij over een exploitatievergunning en bouwvergunning, (2) nu de uitbater in de betrokken periode niet beschikte over een bouwvergunning, zij verplicht was een winningsvergunning aan te vragen, (3) het Decreet van 27 oktober 1988 de uitbater niet de mogelijkheid gaf zich te regulariseren d.m.v. het aanvragen van een bouwvergunning, noch voorzag het in de mogelijkheid de exploitatie verder te zetten in afwachting van de winningsvergunning, (4) het Decreet van 27 oktober 1988 gewijzigd werd door het Decreet van 23 september 1993 dat aan de exploitanten de mogelijkheid gaf hun toestand te regulariseren tijdens de exploitatie, (5) de uitbaatster vervolgens een bouwvergunning moest aanvragen en bekomen zonder zich te moeten verontrusten tijdens deze administratieve procedure en (6) de gemeente Bastenaken heffingen op de steengroeve had ontvangen en de exploitatie van de steengroeve zonder bouwvergunning gedurende jaren had aanvaard. Door vervolgens echter te oordelen dat het nadeel dat de uitbater leed, en dat resulteerde in de onderbreking van haar exploitatie als gevolg van de foutieve daden van de gemeente Bastenaken, geen krenking uitmaakt van een rechtmatig belang of een rechtmatig voordeel, verantwoordt het zijn beslissing niet naar recht.

## **b. Gevolgen van het arrest**

**428.** Wat kunnen we nu afleiden uit het arrest van 4 november 2011: is er sprake van een koerswijziging, een verduidelijking, een fundamentele ommekeer of een versoepeling<sup>2079</sup>?

**429.** Bij het beantwoorden van deze vraag, en alvorens daarop in te gaan, dient men de opdracht van het Hof van Cassatie goed voor ogen te houden. Het is immers de opdracht van het Hof van Cassatie om te zorgen voor de eenheid in de interpretatie en de toepassing van het recht en zo de rechtszekerheid te waarborgen.<sup>2080</sup> Daarom wijzigt het Hof, na eenmaal een betwiste rechtsvraag te hebben opgelost, zijn rechtspraak slechts in uitzonderlijke gevallen<sup>2081</sup>: (1) wanneer een arrest van het Hof de gerechtelijke vrede niet heeft verwezenlijkt of de betwistingen zelfs heeft aangewakkerd; en (2) wanneer een jurisprudentie niet meer aangepast is aan de gewijzigde sociaaleconomische

---

<sup>2079</sup> F. HAENTJENS, “Het rechtmatig belang bij aansprakelijkheidsvorderingen in het omgevingsrecht. Koerswijziging en fundamentele ommekeer in de rechtspraak van het Hof van Cassatie”, *TOO* 2013, 156.

<sup>2080</sup> A. VAN OEVELEN, “De samenloop van contractuele en buitencontractuele aansprakelijkheid: een koerswijziging in de rechtspraak van het Hof van Cassatie”, (noot bij Cass. 29 september 2006), *RW* 2006-07, p. 1721, nr. 5

<sup>2081</sup> Zie daarover A. VAN OEVELEN, “De samenloop van contractuele en buitencontractuele aansprakelijkheid: een koerswijziging in de rechtspraak van het Hof van Cassatie”, (noot bij Cass. 29 september 2006), *RW* 2006-07, p. 1721, nr. 5 met verwijzing naar A. De Vreese, “De taak van het Hof van Cassatie”, *TPR* 1967, (567), p. 583-584, nrs. 28 en 30 en J. Rutsaert en A. Meeu’s, “La Cour de cassation de Belgique”, *Rev. dr. intern. comp.* 1978, (247), 249-250.



omstandigheden<sup>2082</sup>. Indien het Hof een koerswijziging in zijn rechtspraak nodig acht, is het wenselijk dat het Hof de redenen daarvoor kenbaar maakt aan de justitiabelen<sup>2083</sup>.

**430.** JAFFERALI<sup>2084</sup>, die het arrest als eerste becommentarieerde, aanziet het arrest van 4 november 2011 om diverse redenen als een belangrijk arrest. De uitspraak wordt bestempeld als fundamenteel, dit om drieërlei redenen.

*Allereerst* plaats het Hof, volgens JAFFERALI, de aantasting van een rechtmatig belang, als ontvankelijkheidsvoorwaarde, op het zelfde niveau als de derving van een rechtmatig voordeel, als gegrondheidsvoorwaarde<sup>2085</sup>. De beoordeling van de rechtmatigheid van het belang zou derhalve niet anders mogen zijn op het niveau van de ontvankelijkheid dan op het niveau van de gegrondheid.

Daar waar uit het arrest van 18 juni 2010<sup>2086</sup> zou kunnen afgeleid dat eenieder die zich voorafgaand aan een foutieve handeling in een illegale toestand bevindt, een onrechtmatig belang zou hebben bij het herstel van schade, grijpt het Hof in zijn arrest van 4 november 2011 *vervolgens* terug naar de *verfijnde* rechtspraak<sup>2087</sup> waarbij ook de rechtsleer<sup>2088</sup> en lagere rechtspraak<sup>2089</sup> zich had aangesloten: het enkele feit dat de schadelijder zich in een onwettige toestand bevindt, houdt niet noodzakelijk in dat hij zich niet kan beroepen op de aantasting van een rechtmatig belang of de derving van een rechtmatig voordeel.

*Tot slot* leek iedereen<sup>2090 2091</sup> het er over eens dat verliezen uit illegale activiteiten geen aanleiding konden geven tot het herstel ervan. Met het arrest van 4 november 2011 lijkt het Hof van Cassatie de indruk te geven dit algemene principe te hebben verlaten<sup>2092</sup>.

---

<sup>2082</sup> A. VAN OEVELEN, “De samenloop van contractuele en buitencontractuele aansprakelijkheid: een koerswijziging in de rechtspraak van het Hof van Cassatie”, (noot bij Cass. 29 september 2006), *RW* 2006-07, p. 1721, nr. 5 met verwijzing naar A. De Vreese, “De taak van het Hof van Cassatie”, *TPR* 1967, (567), p. 584, nr. 30.

<sup>2083</sup> Vgl. A. VAN OEVELEN, “De samenloop van contractuele en buitencontractuele aansprakelijkheid: een koerswijziging in de rechtspraak van het Hof van Cassatie”, (noot bij Cass. 29 september 2006), *RW* 2006-07, p. 1721, nr. 5.

<sup>2084</sup> R. JAFFERALI, “L’*intérêt à agir en réparation – Une exigence...illégitime?*”, *JT* 2012, 253-265.

<sup>2085</sup> Of dit uit het arrest kan afgeleid worden, lijkt mij betwistbaar, en wordt overigens ook door JAFFERALI zelf in twijfel getrokken: (1) het Hof heeft zich niet uitgesproken over het eerste onderdeel van het tweede middel, waarin de schending van artikel 17 Gerechtelijk Wetboek werd opgeworpen; (2) het arrest van het hof van beroep van Brussel werd verboden wegens schending van artikel 1382-1383 Burgerlijk Wetboek; en (3) het hof van beroep van Brussel verklaarde vordering ontvankelijk in de zin van artikel 17 Gerechtelijk Wetboek.

<sup>2086</sup> Cass. 18 juni 2010, C.08.0211.F, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2087</sup> Cass. 2 april 1998, AR C.94.0438.N, *Arr. Cass.* 1998, 407, *P&B* 1998, 129, *R.W.* 1998-99, 502, noot, *T. Not.* 2003, 460, *TBBR* 1999, 251, noot D. SIMOENS, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2088</sup> Zie bv. M. DE GRAEVE, “De zaak van de door de omgevallen boom verwoeste caravan: het vervolg!”, (noot onder Brussel 19 mei 2003), *TROS* 2004, 122; M. DE SWAEF, concl. bij Cass. 2 april 1998, *Arr. Cass.* 1997-98, p. 408, nr. 7; D. SIMOENS, “Een illegale opgestelde caravan moogt u niet beschadigen”, (noot onder Cass. 2 april 1998), *TBBR* 1999, p. 255, nr. 6. Vgl. A. VAN OEVELEN, G. JOCQUÉ, C. PERSYN, B. DE TEMMERMAN, “Onrechtmatige daad: schade en schadeloosstelling. Overzicht van rechtspraak (1993-2006)”, *TPR* 2007-2, p. 955, nr. 4.

<sup>2089</sup> Zie bv. Antwerpen 5 april 2006, *T. Verz.* 2006, 440; Antwerpen 15 oktober 2008, inzake 2007/AR/2650, [www.cass.be](http://www.cass.be); Gent 7 april 2006, *NjW* 2006, 660, noot S. LUST, *TROS* 2007, 269, noot F. VAN LIEMPT.

<sup>2090</sup> Zoals ook de advocaat-generaal opwierp in zijn conclusie: “Tel n’est pas le cas de la demanderesse en l’espèce, qui poursuit précisément l’indemnisation des surcoûts et pertes de bénéfices d’une exploitation liée à son caractère illégal”.

431. Ondanks deze fundamentele uitspraak betreurt JAFFERALI<sup>2093</sup> dat het Hof geen precieze aanwijzingen geeft die in acht moeten genomen worden bij de beoordeling van de (on)rechtmatigheid van het voordeel<sup>2094</sup>. Toch stelt hij vast dat het Hof van Cassatie bepaalde overwegingen uit het voor het Hof van Cassatie bestreden arrest van het hof van beroep te Brussel overneemt, waaruit hij twee (impliciete) aanzetten afleidt die het Hof bij de beoordeling van het (on)rechtmatig karakter van het belang lijkt in acht te nemen.

*Enerzijds* wijst hij op motieven die de *sociale en dramatische gevolgen* van het Decreet van 27 oktober 1988 benadrukken, waardoor meer bepaald '(...) la plupart des exploitants n'étant pas en règle de permis de bâtir' zodat hen uiteindelijk de mogelijkheid werd geboden te regulariseren en, in afwachting hiervan, hun exploitatie verder te zetten. Dergelijke redenen zouden een strikte toepassing van de voorwaarde van het rechtmatige belang kunnen verantwoorden, zeker wanneer de toepasselijke rechtsregels door een groot aantal actoren zouden miskend zijn.

*Anderzijds* wijst hij op de motieven die de lakse houding van de overheid benadrukken, die meer bepaald 'des taxes sur la carrière (a perçu) et acceté que l'exploitation se poursuive pendant des années sans permis de bâtir'. Met dit tweede motief verwijst het Hof van Cassatie, aldus JAFFERALI, impliciet naar de bescherming van een voordeel door artikel 1 Eerste Aanvullend Protocol EVRM<sup>2095</sup>. Op grond hiervan oordeelde het EHRM in het arrest *Öneryildiz*<sup>2096</sup> dat de eigenaar van een illegaal opgerichte woning, die als gevolg van een gasexplosie op een vuilnisbelt in de nabijheid van de woning vernield werd, beschermd werd door artikel 1 Eerste Aanvullend Protocol EVRM en aldus gerechtigd was op schadevergoeding. Het EHRM steunde zich daarvoor op het gegeven dat de autoriteiten de eigenaar niet hadden tegengehouden en de aanwezigheid van de illegale woning hadden getolereerd. Aldus zou een eigenaar van een illegale constructie niet uit zijn eigendomsrecht kunnen ontzet worden zonder aanspraak op schadevergoeding, op voorwaarde dat hij (1) te goeder trouw was (2) de goede trouw versterkt werd door de houding van de publieke overheden<sup>2097</sup>.

---

<sup>2091</sup> Zie bv. Cass. 14 mei 2003, AR P.02.1204.F, [www.cass.be](http://www.cass.be), concl. J. SPREUTELS; M. DE SWAEF, concl. bij Cass. 2 april 1998, *Arr. Cass.* 1997-98, p. 408, nr. 7.

<sup>2092</sup> Zie R. JAFFERALI, "L'intérêt à agir en réparation – Une exigence...illégitime?", *JT* 2012, p. 263, nr. 40 en 41, die zich de vraag stelt "Comment dès lors comprendre la décision de la Cour?"

<sup>2093</sup> R. JAFFERALI, "L'intérêt à agir en réparation – Une exigence...illégitime?", *JT* 2012, p. 263, nrs. 40-41.

<sup>2094</sup> JAFFERALI neemt aan dat het Hof in dit stadium niet het risico wou nemen om de precieze voorwaarden te bepalen op grond waarvan een persoon, die zich in een illegale situatie bevindt, zich desalniettemin kan beroepen op de derving van een rechtmatig voordeel (R. JAFFERALI, "L'intérêt à agir en réparation – Une exigence...illégitime?", *JT* 2012, p. 263, nr. 41).

<sup>2095</sup> Aangenomen wordt dat de een onrechtmatig voordeel, onder bepaalde omstandigheden, kan beschouwd worden als een *goed* in de zin van artikel 1 Eerste Aanvullend Protocol EVRM. Een *goed* in de zin van artikel 1 Eerste Aanvullend protocol wordt immers ingevuld, onafhankelijk van de internrechtelijke kwalificatie. Het feit dat het intern recht van een staat een particulier belang niet erkent als recht of eigendomsrecht, belet niet dat dit belang, onder bepaalde omstandigheden, kan beschouwd worden als een *goed* in de zin van artikel 1 Eerste Aanvullend Protocol EVRM (zie R. JAFFERALI, "L'intérêt à agir en réparation – Une exigence...illégitime?", *JT* 2012, p. 259, nr. 26 en de verwijzingen aldaar).

<sup>2096</sup> Hof Mensenrechten (Grote Kamer) 30 november 2004, *Oneryildiz* / Turkije, nr. 48939/99, <http://www.echr.coe.int>.

<sup>2097</sup> R. JAFFERALI, "L'intérêt à agir en réparation – Une exigence...illégitime?", *JT* 2012, p. 260, nr. 28.



432. Op het eerste gezicht lijkt er dus daadwerkelijk sprake te zijn van een *koerswijziging*, minstens een verduidelijking, in de rechtspraak van (de Franstalige Kamer van) het Hof van Cassatie, daar waar het Hof terugkeert naar het principe zoals eertijds, op conclusie van M. De Swaef<sup>2098</sup>, uiteengezet werd in het caravanarrest van 2 april 1998<sup>2099</sup>: het enkele feit dat de schadelijder zich in een onwettige toestand bevindt, houdt niet noodzakelijk in dat hij zich niet kan beroepen op de aantasting van een rechtmatig belang of de derving van een rechtmatig voordeel. Of er ook sprake is van een *fundamentele ommekeer* in de rechtspraak van het Hof, in die zin dat ook verliezen uit illegale activiteiten aanleiding kunnen geven tot het herstel, daarvoor zijn definitieve conclusies, mede omwille van de in het verleden *fluctuerende* rechtspraak van het Hof, voorbarig en is het afwachten en uitkijken naar het moment waarop het Hof haar rechtspraak al dan niet bevestigt, verduidelijkt en/of preciseert<sup>2100</sup>.

## F. Het arrest van het Hof van Cassatie van 27 juni 2013: toch geen koerswijziging en fundamentele ommekeer?

433. Een bevestiging van het arrest *Carrères sur les Roches*<sup>2101</sup> vinden we alleszins *niet* terug in een arrest van 27 juni 2013<sup>2102</sup>.

Aanleiding tot dit arrest was een arrest van het hof van beroep van Luik van 25 oktober 2012 waarbij een vordering tot schadevergoeding inzake buitencontractuele aansprakelijkheid werd afgewezen als onontvankelijk. Door het blokkeren van een sloot, gelegen tussen de eigendommen van de eisers en de verweerder in cassatie, werd regenwater afgeleid naar het perceel van de eisers in cassatie, waardoor schade werd berokkend aan dit perceel, meer bepaald aan een ‘natuurlijk’ zwembad een zgn. ‘lagune’. Uit hoofde van de gemaakte opruimings- en saneringskosten vorderden de eisers in cassatie schadevergoeding. Het hof van beroep te Luik stelde vast dat het natuurlijke zwembad en de lagune, zowel ten tijde van de inrichting als ten tijde van het schadegeval, ingericht waren in strijd met de toepasselijke verkavelingsvoorschriften en zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning. Zij maakten evenmin het voorwerp uit van een aanvraag tot regularisatievergunning. Het hof van beroep stelde vast dat schadelijders, met de beoogde schadevergoeding, het behoud van een toestand in strijd met de openbare orde beoogden en aldus geen rechtmatig belang hadden. De voorziening in cassatie tegen dit arrest werd verworpen. In hun voorziening in cassatie voerden de eisers in cassatie in essentie aan dat, aangezien noch de gemachtigde ambtenaar, noch het college van burgemeester en schepenen, noch enige derde

---

<sup>2098</sup> M. DE SWAEF, concl. bij Cass. 2 april 1998, *Arr. Cass.* 1997-98, 407-409.

<sup>2099</sup> Cass. 2 april 1998, AR C.94.0438.N, *Arr. Cass.* 1998, 407, *P&B* 1998, 129, *R.W.* 1998-99, 502, noot, *T. Not.* 2003, 460, *TBBR* 1999, 251, noot D. SIMOENS, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2100</sup> F. HAENTJENS, “Het rechtmatig belang bij aansprakelijkheidsvorderingen in het omgevingsrecht. Koerswijziging en fundamentele ommekeer in de rechtspraak van het Hof van Cassatie”, *TOO* 2013, 158.

<sup>2101</sup> Cass. 4 november 2011, *JT* 2012, 530, concl. J. GENICOT, noot. Dit arrest werd niet gepubliceerd op de website van het Hof van Cassatie ([www.cass.be](http://www.cass.be)).

<sup>2102</sup> Cass. 27 juni 2013, C.12.0340.F, [www.cass.be](http://www.cass.be).

aanvoerden benadeeld te zijn ingevolge de met het ruimtelijk ordeningsrecht strijdige toestand noch het herstel ervan vorderden en verkregen, de eigenaar van een dergelijk goed over een rechtmatig belang beschikt indien dit goed wordt vernield of beschadigd door een (al dan niet) foutieve daad van een nabuur. Het Hof van Cassatie nam het middel niet aan. Het voor het Hof van Cassatie bestreden arrest stelde vast dat het natuurlijk zwembad en de lagune, op grond waarvan de eisers in cassatie hun schadevergoeding vorderden, ingericht waren in strijd met de toepasselijke verkavelingsvoorschriften en zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning, dat zij niet het voorwerp uitmaakten van een aanvraag tot regularisatievergunning en dit ongeacht de afwezigheid van een klacht van een nabuur of de verweerder in cassatie, of kritiek of opmerking van de bevoegde overheden. Het voor het Hof van Cassatie bestreden arrest stelde vervolgens vast dat de reeds door de eisers in cassatie gemaakte kosten gediend hadden voor het herstel van de toestand in strijd met de openbare orde en dat de beoogde schadevergoeding uitsluitend het behoud van de met de openbare orde strijdige toestand beoogde, zodat de eisers in cassatie een onrechtmatig belang hadden. Op grond van de hiervoor weergegeven motieven verantwoordde het hof van beroep haar beslissing en kon het cassatiemiddel, in al haar onderdelen, niet aangenomen worden.

### 3. Het rechtmatig belang en het aannemingsrecht

#### A. Situering

**434.** De afwezigheid van een rechtmatig belang wordt niet enkel opgeworpen in bv. het buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht. Ook in «contractuele verhoudingen», zoals bv. in het kader van een aannemingsovereenkomst, wordt de afwezigheid van een rechtmatig belang (in de zin van artikel 17 Gerechtelijk Wetboek) regelmatig ingeroepen.

Zo werd in de rechtspraak<sup>2103</sup> een vordering van een aannemer als ontoelaatbaar afgewezen om reden dat voor het saldo van de aannemingssom geen regelmatige factuur voorlag. Het arrest werd evenwel, ingevolge schending van artikel 17 Gerechtelijk Wetboek, door het Hof van Cassatie<sup>2104</sup> verbroken. Aangezien de appelrechters hadden vastgesteld dat de vordering strekt tot uitvoering van de contractuele verbintenissen van de bouwheer om een saldo van de aannemingssom als tegenprestatie voor uitgevoerde verbouwingswerken te voldoen, strekt die vordering niet enkel tot het behoud van een wederrechtelijke toestand of van een onrechtmatig voordeel en verantwoordden de appelrechters hun beslissing niet naar recht.

**435.** Ook in het rechtsdomein dat hier bijzondere aandacht krijgt, het ruimtelijk ordeningsrecht, is deze problematiek reeds aan bod gekomen. In het bijzonder heeft de rechtspraak zich reeds verschillende keren uitgesproken over de vraag (1) of de aannemer, die werken uitvoerde zonder of in

---

<sup>2103</sup> Antwerpen 24 december 2003, onuitg., verbroken bij Cass. 2 maart 2006, *TBH* 2007, 253, noot H. DE WULF.

<sup>2104</sup> Cass. 2 maart 2006, *TBH* 2007, 253, noot H. DE WULF.

strijd met een stedenbouwkundige vergunning, gerechtigd is op vergoeding voor geleverde prestaties en (2) of een bouwheer, die een onvergunde constructie liet oprichten, aanspraak kan maken op schadevergoeding wegens gebreken in de uitvoering. Beide vragen worden hierna afzonderlijk onderzocht.

## **B. Beschikt de aannemer over een rechtmatig belang?**

### **a. Twee strekkingen in de rechtspraak**

**436.** Is een aannemer, die werken heeft uitgevoerd zonder of in strijd met een stedenbouwkundige vergunning, gerechtigd op vergoeding? In de rechtspraak lijken er zich twee strekkingen af te tekenen<sup>2105</sup>.

**437.** De «eerste strekking» wordt vertolkt door het Hof van Cassatie dat in een arrest van 8 november 2001<sup>2106</sup> oordeelde dat een vordering, die strekt tot terugbetaling van de kosten van zonder vergunning uitgevoerde maar aan vergunning onderworpen werken, niet strekt tot het behoud van een wederrechtelijke toestand. Het onderdeel van het tweede middel tot cassatie voerde aan dat een vordering die strekt tot terugbetaling van de kosten van zonder vergunning uitgevoerde maar aan vergunning onderworpen werken, tot het behoud van een wederrechtelijke toestand strekte. Het Hof verwierp dit onderdeel stellende dat het «*faalt naar recht*».

Een arrest van het hof van beroep te Gent<sup>2107</sup> lijkt zich hierbij aan te sluiten. Het hof van beroep verklaarde een aannemingsovereenkomst, waaraan uitvoering was gegeven zonder een stedenbouwkundige vergunning te hebben verkregen, (ambtshalve<sup>2108</sup>) nietig. Door de nietigverklaring van de overeenkomst moest *restitutio in integrum* gebeuren, hetgeen volgens het hof van beroep inzake de door de aannemers gepresteerde arbeid en inzake de door hen bij de werken verbruikte materialen niet mogelijk is. De bouwheer, die de verbouwingen had besteld en liet uitvoeren zonder over een stedenbouwkundige vergunning te beschikken (althoewel zij vereist was) en die deze verbouwingen – die zich hebben geïncorporeerd in zijn onroerend goed – wenste te behouden, zal, ingevolge de principes van de natrekking, voor de niet-eigen, nog niet betaalde materialen en arbeid, aan de uitvoerende aannemers een redelijke, kostendekkende vergoeding verschuldigd zijn van die aard dat zij de aannemers niet toelaat winst te maken. De aannemers

---

<sup>2105</sup> F. HAENTJENS, “(Geen) vergoeding voor de aannemer voor werken uitgevoerd zonder of in strijd met een stedenbouwkundige vergunning?”, (noot onder Gent 29 mei 2009), *RW* 2011-2012, 744-747.

<sup>2106</sup> Cass. 8 november 2001, AR C.99.0166.N, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2107</sup> Gent 26 november 2004, *RABG* 2007, 627, noot C. VAN CAEKENBERG en B. DE WINTER.

<sup>2108</sup> C. VAN CAEKENBERG en B. DE WINTER, “Absolute nietigheid voor aannemingsovereenkomsten voor werken zonder de nodige vergunning”, (noot onder Gent 26 november 2004), *RABG* 2007, 631, nr. 5.

kunnen bijgevolg, volgens het hof van beroep, (enkel) aanspraak maken op het dekken van hun kosten<sup>2109</sup>.

**438.** Een «tweede strekking» lijkt daartegen van oordeel te zijn dat de aannemer niet gerechtigd is op vergoeding.

Aldus wees het hof van beroep te Antwerpen<sup>2110</sup> de vordering van een aannemer<sup>2111</sup> af als onontvankelijk. Tijdens het gerechtelijk deskundigenonderzoek was immers gebleken dat, met instemming van de bouwheer en aannemer, was afgeweken van de oorspronkelijk dakconstructie waarvoor een stedenbouwkundige vergunning was verleend. Aldus kwam de vordering van de aannemer volgens het hof neer op de invordering van de vruchten van een stedenbouwkundige overtreding zodat de aannemer niet over een rechtmatig belang beschikte.

Ook het hof van beroep te Gent wees<sup>2112</sup> de vordering van een aannemer af als niet-ontvankelijk. De aannemer bij de oprichting van een appartementsgebouw had van een koper op plan rechtstreeks opdracht gekregen bijkomende werken uit te voeren. De stedenbouwkundige vergunning tot oprichting van het appartementsgebouw werd echter door de Raad van State<sup>2113</sup> vernietigd. Wanneer de aannemer de koper op plan dagvaardde in betaling van openstaande facturen, die betrekking hadden op de bijkomende werken, wees het hof van beroep zijn vordering af als onontvankelijk. De aanspraak van de aannemer was er, volgens het hof, echter kennelijk en specifiek op gericht het bouw misdrijf als ongeoorloofde situatie te behouden zodat de nauwe band tussen de ongeoorloofde toestand en de rechtsvordering vaststond. De rechtsvordering was derhalve strijdig met de openbare orde en dus niet-ontvankelijk. De invordering van de kostprijs van werken, onderdeel van een stedenbouwkundig misdrijf, betekende in hoofde van de aannemer immers de verwezenlijking van een onrechtmatig verkregen belang of het herstel daarvan, hetgeen volgens het hof niet kan worden toegelaten.

De rechtbank van eerste aanleg te Gent<sup>2114</sup> oordeelde in dezelfde lijn dat een architect die (1) zijn medewerking verleent aan de oprichting van een gebouw zonder dat de vereiste stedenbouwkundige vergunning voorhanden is, (2) hiervan wetende is en (3) bovendien weet dat vergunning nooit zal bekomen worden op basis van de huidige plannen, geen erelonen kan vorderen voor de geleverde prestaties<sup>2115</sup>.

---

<sup>2109</sup> Zie en vgl. Gent (9<sup>e</sup> Kamer) 29 mei 2009, 2005/AR/1970, [www.cass.be](http://www.cass.be), waarin het hof, m.b.t. de vergoeding van de aannemer, een gelijkaardige redenering maakt.

<sup>2110</sup> Antwerpen 24 december 2003, *NjW* 2004, 527, noot S. LUST.

<sup>2111</sup> Met zijn vordering beoogde aannemer betaling “*van verschillende bedragen die appellanten, volgens haar verschuldigd waren voor aannemingswerken*”.

<sup>2112</sup> Gent 29 mei 2009, 2008/AR/1539, [www.cass.be](http://www.cass.be), *RW* 2011-2012, 743, noot F. HAENTJENS.

<sup>2113</sup> *RvS* nr. 172.828, 27 juni 2007.

<sup>2114</sup> *Rb.* Gent 22 februari 1995, *T.G.R.* 1996, 6.

<sup>2115</sup> Uit de gepubliceerde versie niet kan afgeleid worden dat de Rechtbank de vordering afwijst als onontvankelijk, dan wel de overeenkomst nietig verklaart (Vgl. W. GOOSSENS, “Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het privaatrechtelijk bouwrecht”, in B. TILLEMANS en A. VERBEKE, *Actualia Vermogensrecht. Liber Alumnorum KULAK. Als hulde aan prof. dr. Georges Marcours*, in *Recht en Onderneming*, Brugge, Die

## **b. Standpunt in de rechtsleer**

439. Elders<sup>2116</sup> heb ik onderzocht of de vordering van een aannemer, welke vergoeding beoogt voor de door hem gebruikte materialen en geleverde prestaties, enkel strekt tot behoud van (1) een toestand in strijd met de openbare orde of (2) een onrechtmatig voordeel.

### ***b.1 Behoud van een toestand in strijd met de openbare orde?***

440. Vooreerst kan niet voorgehouden worden dat de door de aannemer gevorderde vergoeding enkel het «behoud van een toestand in strijd met de openbare orde» nastreeft. De vergoeding van de aannemer verhindert op geen enkele wijze het herstel van de met de openbare orde strijdige toestand, noch wordt de strijdige toestand erdoor bestendig.

Zo ook wordt in de rechtspraak<sup>2117</sup> aangenomen dat een eigendomsoverdracht van onroerend goed, behept met een stedenbouwkundige inbreuk, deze als dusdanig niet doet ontstaan noch deze in stand houdt. De onrechtmatige situatie blijft immers behouden, ongeacht het al dan niet sluiten van een verkoopovereenkomst.

### ***b.2 Behoud van een onrechtmatig voordeel? Is er een verband met de bijzondere verbeurdverklaring?***

441. Minder voor de hand liggend is daarentegen de vraag of de door de aannemer gevorderde vergoeding enkel het «behoud van een onrechtmatig voordeel» nastreeft. Om deze vraag te beantwoorden, heb ik eveneens onderzocht of een verband kan gelegd worden met de bijzondere verbeurdverklaring van vermogensvoordelen.

Sinds de wet van 17 juli 1990<sup>2118</sup> kan de strafrechter de bijzondere verbeurdverklaring toepassen op de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen<sup>2119</sup>. Indien deze zaken echter niet meer kunnen worden teruggevonden in het vermogen van de veroordeelde, raamt de rechter de geldwaarde ervan en heeft de verbeurdverklaring betrekking op een daarmee

---

Keure, 2005, p. 291, voetnoot 2); CLAEYS daarentegen zegt wél met zoveel woorden dat de overeenkomst nietig is (I. CLAEYS “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming??”, *TBH* 1999, p. 843, nr. 7).

<sup>2116</sup> F. HAENTJENS, “(Geen) vergoeding voor de aannemer voor werken uitgevoerd zonder of in strijd met een stedenbouwkundige vergunning?”, (noot onder Gent 29 mei 2009), *RW* 2011-2012, 744-747.

<sup>2117</sup> Rb. Dendermonde (7<sup>e</sup> Kamer) 7 september 2007, *T. App.* 2008, 51 met verwijzing naar A. VAN OEVELEN, “Een verkoopovereenkomst met een ongeoorloofd voorwerp en een ongeoorloofde prijs”, in B. TILLEMANS, P. FORIERS, *De Koop*, in *Recht en onderneming*. Brugge, Die Keure, 2002, p. 6, nr. 5 en L. CORNELIS, *Algemene theorie van de verbintenissen*, Antwerpen-Groningen, Intersentia, 2000, p. 129, nr. 106.

<sup>2118</sup> Wet tot wijziging van de artikelen 42, 43 en 505 van het Strafwetboek en tot invoeging van een artikel 43bis in hetzelfde Wetboek, *B.S.* 15 augustus 1990.

<sup>2119</sup> Artikel 42, 3<sup>o</sup> Strafwetboek. G. Van Hoorick, P. Vansant en F. Van Acker, *Handhavingszakboekje Ruimtelijke Ordeing 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 68

overeenstemmend bedrag<sup>2120</sup>. De bijzondere verbeurdverklaring van vermogensvoordelen kan in beginsel op alle misdrijven worden toegepast, zo ook op milieumisdrijven<sup>2121</sup>. Aangezien alle bepalingen van boek I Strafwetboek ook van toepassing zijn op de misdrijven omschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>2122</sup>, betekent dit dat ook een aannemer strafbaar kan zijn<sup>2123</sup> en dat daarenboven t.a.v. de aannemer, als materiële uitvoerder van het bouw misdrijf, de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen kan worden bevolen. Voor de begroting van het wederrechtelijk vermogensvoordeel zou, gelet op het principiële contractuele kader waarin het stedenbouwkundig misdrijf wordt gepleegd, kunnen uitgegaan worden van de prijs waarvoor het werk werd aanbesteed<sup>2124</sup>.

Nu kom ik terug tot de vraag of de vordering van de aannemer, die vergoeding beoogt voor wederrechtelijk uitgevoerde werken, enkel het behoud van een onrechtmatig voordeel beoogt. Aangezien de aannemer, die zich schuldig maakt aan één van de bouw misdrijven omschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening<sup>2125</sup>, strafbaar kan zijn en in voorkomend geval de strafrechter de wederrechtelijke vermogensvoordelen, waaronder de prijs waarvoor het werk werd aanbesteed, kan verbeurdverklaren, lijkt het evident dat deze vermogensvoordelen evenmin via privaatrechtelijke weg kunnen ingevorderd worden. De wederrechtelijke vermogensvoordelen zijn in voorkomend geval gelijk te stellen met onrechtmatige voordelen waardoor de vordering, die enkel tot behoud ervan strekt, dient te worden afgewezen bij gebrek aan rechtmatig belang. Hoewel het (hiervoor besproken) arrest van het hof van beroep te Gent<sup>2126</sup> deze regel niet expliciet verwoordt, lijkt het er toch impliciet maar zeker toepassing van te maken<sup>2127</sup>.

**442.** Zoals verder, bij de bespreking van de onderzoeksresultaten<sup>2128</sup>, uitvoerig uiteengezet wordt biedt deze theorie m.i. onvoldoende houvast. *Allereerst* kan de bijzondere verbeurdverklaring enkel door de strafrechter bevolen worden, niet door de burgerlijk rechter. *Bovendien* is de sanctie van de bijzondere verbeurdverklaring van vermogensvoordelen facultatief en dient zij (schriftelijk) te worden gevorderd door het Openbaar Ministerie. *Tot slot* volgt uit het facultatief karakter dat de strafrechter, voor zover hij het wettelijk begrip vermogensvoordelen niet schendt, over een absolute vrijheid

---

<sup>2120</sup> Artikel 43bis, lid 2 Strafwetboek.

<sup>2121</sup> M. FAURE, “De verbeurdverklaring van vermogensvoordelen bij milieudelicten”, (noot onder Corr. Gent 10 mei 1994), *TMR* 1994, p. 268, nr. 1.

<sup>2122</sup> Zie artikel 6.1.3 Vlaamse codex RO.

<sup>2123</sup> G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje Ruimtelijke Ordeing 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 82-85; zie hierover uitvoerig: P. VANSANT, “De aansprakelijkheid van aannemers in het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en het nieuwe decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening”, *TROS* 1999, 65-84.

<sup>2124</sup> P. VANSANT, “De aansprakelijkheid van aannemers in het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en het nieuwe decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening”, *TROS* 1999, 74 en 77.

<sup>2125</sup> Artikel 6.1.1, lid 1, 1°, 2°, 5°-7° Vlaamse codex RO.

<sup>2126</sup> Gent 29 mei 2009, 2008/AR/1539, [www.cass.be](http://www.cass.be), te verschijnen in *RW* 2011-2012, noot F. HAENTJENS.

<sup>2127</sup> F. HAENTJENS, “(Geen) vergoeding voor de aannemer voor werken uitgevoerd zonder of in strijd met een stedenbouwkundige vergunning?”, (noot onder Gent 29 mei 2009), *RW* 2011-2012, 744-747, nr. 8.

<sup>2128</sup> Zie randnrs. 517-519.

beschikt om het bedrag van de vermogensvoordelen te bepalen. Het risico op tegenstrijdige beslissingen is m.a.w. nefast.

### c. Beschikt de bouwheer over een rechtmatig belang?

**443.** De (tweede) vraag, meer bepaald of de bouwheer gerechtigd is op herstel van gebreken in de uitvoering van een aannemingsovereenkomst, heeft nog niet geleid tot veel gepubliceerde rechtspraak<sup>2129</sup>. In het hiervoor besproken arrest van het hof van beroep te Antwerpen<sup>2130</sup> werd deze vraag evenwel ontkennend beantwoord. Tijdens het gerechtelijk deskundigenonderzoek was immers gebleken dat, met instemming van de bouwheer en aannemer, was afgeweken van de oorspronkelijk dakconstructie waarvoor een stedenbouwkundige vergunning was verleend. Net als m.b.t. de vordering van de aannemer, oordeelde het hof van beroep ook hier dat de vordering van de bouwheer neerkwam op de invordering van de vruchten van een stedenbouwkundige overtreding zodat de bouwheer evenmin over een rechtmatig belang beschikte.

## 4. Het rechtmatig belang en herstelmaatregelen

### A. Situering

**444.** Naast de straf<sup>2131</sup> kan de rechtbank bevelen de plaats in de oorspronkelijke toestand te herstellen of het strijdige gebruik te staken, en/of bouw- of aanpassingswerken uit te voeren en/of een geldsom te betalen gelijk aan de meerwaarde die het goed door het misdrijf heeft verkregen<sup>2132</sup>

<sup>2133</sup>.

<sup>2129</sup> S. LUST, noot bij Antwerpen 24 december 2003, *NjW* 2004, 528.

<sup>2130</sup> Antwerpen 24 december 2003, *NjW* 2004, 527, noot S. LUST.

<sup>2131</sup> Herstelmaatregelen kunnen eveneens opgelegd worden ingeval van «opschorting» van straf (B. DE TEMMERMAN, “De herstelmaatregelen en de herstellvordering in het milieu- en stedenbouwwrecht”, in A. DE NAUW, P. FLAMEY en J. GHYSELS (eds.), *Milieu straf- en Milieustrafprocesrecht. Actuele vraagstukken*, Gent, Larcier, 2005, p. 315, nr. 8; P. VANSANT, “De herstelmaatregelen” in P. VANSANT, V. TOLLENAERE, I. LEENDERS, J. VERKEST, F. VAN ACKER, A. DESMET, J. VAN DE BERGHE en P. VAN ASSCHE, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 745 en de verwijzingen aldaar; T. VANDROMME, “Verhuur van krotwoningen (inbreuken op de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet)”, in X, *Strafrecht en strafvordering. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 39, nr. 117; zie voor een toepassing: Cass. P.00.0505.F, 6 september 2000, [www.cass.be](http://www.cass.be)). Ook ingeval van overschrijding van de «redelijke termijn» moet de strafrechter krachtens artikel 21ter, lid 2 Voorafgaande Titel van Strafvordering de verdachte veroordelen tot de maatregel van het herstel van de plaats in de oorspronkelijk toestand in de zin van (oud) artikel 149, §1 DRO 1999 die, zoals de teruggave, strekt tot herstel van de toestand die van vóór het misdrijf (zie o.a. Cass. P. 09.0023.N, 9 juni 2009, [www.cass.be](http://www.cass.be); P. VANSANT, “De herstelmaatregelen” in P. VANSANT, V. TOLLENAERE, I. LEENDERS, J. VERKEST, F. VAN ACKER, A. DESMET, J. VAN DE BERGHE en P. VAN ASSCHE, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 745). Vgl. Arbitragehof (thans Grondwettelijk Hof) nr. 65/2004, 28 april 2004: “Herstelmaatregelen kunnen zowel voor de strafrechter als voor de burgerlijke rechter worden gevorderd en kunnen opgelegd indien geen straf wordt uitgesproken” (overweging B.2.4).

<sup>2132</sup> Artikel 6.1.41, §1, lid 1 Vlaamse codex RO. Zie hierover o.a. G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje Ruimtelijke Ordeing 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 147-167; P. VANSANT, “De herstelmaatregelen” in P. VANSANT, V. TOLLENAERE, I. LEENDERS, J. VERKEST, F.



**445.** Sinds het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 regelt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voortaan de keuze van de herstelmaatregel en wordt er een onderscheid gemaakt tussen (1) misdrijven die bestaan uit handelingen verricht in strijd met een stakingsbevel of die niet bestemmingsconform zijn en (2) alle andere misdrijven<sup>2134</sup>.

Voor de eerste categorie, de «zware inbreuken»<sup>2135</sup>, wordt hetzij de uitvoering van het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand of de staking van het strijdige gebruik gevorderd, hetzij, zo dit kennelijk volstaat om de plaatselijke ordening te herstellen, de uitvoering van bouw- en aanpassingswerken<sup>2136</sup>.

Voor de tweede categorie, de «lichte inbreuken», wordt principieel de betaling van een meerwaarde gevorderd, tenzij de overheid die de herstellvordering instelt, aantoonst dat de plaatselijke ordening hierdoor op onevenredige wijze zou worden geschaad, in welk geval het herstel in oorspronkelijke toestand, het strijdig gebruik en/of bouw- of aanpassingswerken kunnen gevorderd worden<sup>2137</sup>.

**446.** De herstellvordering zoals bepaald in artikel 6.1.41, §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beoogt, zoals de teruggave bedoeld in artikel 44 Strafwetboek, het doen verdwijnen van een met de strafwet strijdige toestand, meer bepaald het doen verdwijnen van de aantasting van de goede ruimtelijke ordening die door het stedenbouwkundig misdrijf is ontstaan<sup>2138</sup>. De herstelmaatregel

---

VAN ACKER, A. DESMET, J. VAN DE BERGHE en P. VAN ASSCHE, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 676-789.

<sup>2133</sup> Er bestond in de rechtsleer discussie omtrent het bestaan van een zgn. “vierde herstelmaatregel”, nl. het niet vorderen van een herstelmaatregel (zie daarover: G. DEBERSAQUES en H. VAN LANDEGHEM, “Handhaving”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES, *Handboek Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 936-937, nr. 154). Deze discussie werd beslecht door het Hof van Cassatie dat in een arrest van 23 september 2008 oordeelde dat “het bestuur beslist of het al dan niet een herstelmaatregel zal vorderen” (Cass. 23 september 2008, P.08.0280.N, [www.cass.be](http://www.cass.be)).

<sup>2134</sup> Zie hierover: B. ROELANDTS en P.J. DEFOORT, “Ruimtelijke ordening anno 2009: nieuwe regels, nieuwe vragen”, *TROS* 2009, 178-180; G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 158; P. VANSANT, “De herstelmaatregelen” in P. VANSANT, V. TOLLENAERE, I. LEENDERS, J. VERKEST, F. VAN ACKER, A. DESMET, J. VAN DE BERGHE en P. VAN ASSCHE, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 779-784.

<sup>2135</sup> VANSANT maakt een onderscheid tussen de «zware» (art. 6.1.41, §1, lid 1, 1°) en «lichte» (art. 6.1.41, §1, lid 1, 2°) inbreuken (P. VANSANT, “De herstelmaatregelen” in P. VANSANT, V. TOLLENAERE, I. LEENDERS, J. VERKEST, F. VAN ACKER, A. DESMET, J. VAN DE BERGHE en P. VAN ASSCHE, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 781).

<sup>2136</sup> Artikel 6.1.41, §1, lid 1, 1° Vlaamse codex RO.

<sup>2137</sup> Artikel 6.1.41, §1, lid 1, 2° Vlaamse codex RO. Zie voor een kritische bespreking: P. VANSANT, “De herstelmaatregelen” in P. VANSANT, V. TOLLENAERE, I. LEENDERS, J. VERKEST, F. VAN ACKER, A. DESMET, J. VAN DE BERGHE en P. VAN ASSCHE, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 783-784.

<sup>2138</sup> Cass. AR P.09.0276.N, 23 juni 2009, [www.cass.be](http://www.cass.be); Vgl. Cass. AR P.08.151.N, 6 mei 2008, [www.cass.be](http://www.cass.be); P. VANSANT, “De herstelmaatregelen” in P. VANSANT, V. TOLLENAERE, I. LEENDERS, J. VERKEST, F. VAN ACKER, A. DESMET, J. VAN DE BERGHE en P. VAN ASSCHE, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 676-789; P. VANSANT, “Het in-rem karakter van de herstelmaatregelen en de niet-eigenaar”, (noot onder Antwerpen 19 december 1996), *TMR* 1999, 471.



beoogt niet zoals de schadevergoeding, de vergoeding van schade aan particuliere belangen, maar het ongedaan maken van de gevolgen van het misdrijf in het algemeen belang<sup>2139</sup>.

**447.** De herstellvordering heeft een «in rem» (of zakelijk<sup>2140</sup>) karakter<sup>2141</sup>: de herstellvordering is, in tegenstelling tot de strafvordering, gericht op de zaak, niet op de persoon. Samengevat<sup>2142</sup> komt dit er op neer dat (1) de herstellvordering niet nominatief dient te zijn, (2) het niet vereist is dat de veroordeelde eigenaar is van de grond waarop de vaste inrichting werd opgericht<sup>2143</sup> en (3) het bevel gegeven aan de verkoper ook tegenwerpelijk is aan de nieuwe koper<sup>2144</sup>.

De rechter kan derhalve, bij veroordeling wegens wederrechtelijk uitgevoerde werken, het herstel van het goed in zijn vorige toestand bevelen, zelfs wanneer de veroordeelde niet de eigenaar is<sup>2145</sup>. Bovendien dient ook de mede-eigenaar die bij het geding over de vordering tot herstel niet werd betrokken en aan wie de herstellvordering voorafgaandelijk niet werd meegedeeld, de gevolgen te ondergaan die uit het vonnis voortvloeien en bijgevolg de uitvoering ervan te gedogen<sup>2146</sup>.

De rechter kan aldus de dader van het bouwmisdrijf het herstel bevelen, zonder dat alle eigenaars van het onroerend goed waarop het bevel tot herstel betrekking heeft, in het geding worden betrokken<sup>2147</sup>.

---

<sup>2139</sup> Cass. P.09.1066.N, 12 januari 2010, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2140</sup> Cass. P.04.0998.N, 22 februari 2005, *Pas.* 2005, 428, *Arr. Cass.* 2005, 429, *TMR* 2005, 317, *TBP* 2007, 442; Cass. P.06.1286.N, 6 februari 2007, [www.cass.be](http://www.cass.be), *Pas.* 2007, 258, *RW* 2009-10, 1051, *TBP* 2008, 501, *T.R.O.S.* 2007, 202, noot D. LINDEMANS, *T. Strafr.* 2007, 314, noot.; Antwerpen 29 juni 2011, 2010VZ137, [www.cass.be](http://www.cass.be); Antwerpen 26 oktober 2010, *TROS Nieuwsbrief* 2011, afl. 12, 15; Gent 15 oktober 2010, *TROS Nieuwsbrief* 2011, afl. 12, 15.

<sup>2141</sup> P. VANSANT, “Het in-rem karakter van de herstelmaatregelen en de niet-eigenaar”, (noot onder Antwerpen 19 december 1996), *TMR* 1999, 472; S. DE TAEYE, *Handhaving ruimtelijke ordening*, Gent, Mys & Breesch, 1999, p. 38-39, nrs. 95-96.

<sup>2142</sup> Zie hierover: P. VANSANT, “Het in-rem karakter van de herstelmaatregelen en de niet-eigenaar”, (noot onder Antwerpen 19 december 1996), *TMR* 1999, 471-475; B. MEGANCK, “Zeggenschap over de zaak brengt de verplichting tot herstel mee”, (noot onder Cass. 21 februari 2006), *RABG* 2006, 953 e.v.; X, noot onder Cass. 6 februari 2007, *T. Strafr.* 2007, 315. Zie ook: B. DE TEMMERMAN, “De herstelmaatregelen en de herstellvordering in het milieu- en stedenbouwwrecht”, in A. DE NAUW, P. FLAMEY en J. GHYSELS (eds.), *Milieu straf- en Milieu strafprocesrecht. Actuele vraagstukken*, Gent, Larcier, 2005, p. 383-391, nrs. 61-67.

<sup>2143</sup> Uitzondering hierop betreft de «meerwaarde»: “(...) enkel diegene die als gevolg van het misdrijf de onrechtmatige verrijking heeft verkregen, kan veroordeeld worden tot betaling van de in artikel 149, §1 Stedenbouwdecreet 1999 bedoelde geldsom gelijk aan de meerwaarde die het goed door het misdrijf heeft verkregen” (Cass. P. 09.0182.N, *TMR* 2010, 56, (met kritische) noot P. VANSANT en B. NELISSEN, [www.cass.be](http://www.cass.be); zie eveneens voor kritische benadering: B. DE TEMMERMAN, “De herstelmaatregelen en de herstellvordering in het milieu- en stedenbouwwrecht”, in A. DE NAUW, P. FLAMEY en J. GHYSELS (eds.), *Milieu straf- en Milieu strafprocesrecht. Actuele vraagstukken*, Gent, Larcier, 2005, p. 387-388, nr. 64).

<sup>2144</sup> Zie bv. Antwerpen 6 december 2006, *RW* 2009-2010, 241; Antwerpen 15 november 2006, *RW* 2009-2010, 242; G. VAN HOORICK, *Handboek ruimtelijk bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2011, p. 271-272, nr. 397.

<sup>2145</sup> Cass. 13 mei 1986, *Pas.* 1986, I, 1112, *RW* 1987-88, 673, noot A. VANDEPLAS; Gent 15 januari 1998, *TROS* 112, noot. Zie ook bv.: W. RASSCHAERT, “Het derdenverzet tegen herstelmaatregelen: a bridge too far”, *TROS* 2004, p. 282, nr. 1.

<sup>2146</sup> Cass. P.06.1286.N, 6 februari 2007, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2147</sup> P. VANSANT, “Over de mogelijkheid tot het instellen van derdenverzet tegen de beslissing over de herstelmaatregel door de niet in het geding betrokken derde”, (noot Cass. onder 5 juni 2001), *TMR* 2001, 300.

448. Het uitgesproken bevel is principieel tegenwerpelijk t.a.v. houders van zakelijke rechten op het onroerend goed die zich, behoudens het met succes aanwenden van een «daartoe geëigend rechtsmiddel», niet kunnen verzetten tegen de regelmatige uitvoering ervan, ook al waren zij geen partij in het geding<sup>2148</sup>.

Het Hof van Cassatie diende zich in een arrest van 5 juni 2001<sup>2149</sup> voor het eerst uit te spreken over de vraag welk het daartoe geëigende rechtsmiddel was. Aanleiding daartoe was een arrest van het hof van beroep te Antwerpen<sup>2150</sup> waarbij geoordeeld werd dat de bevolen herstelmaatregel de vrijwaring van het algemeen belang beoogt en het hof, door het bevel van een herstelmaatregel en door er een dwangsom aan te verbinden, geen uitspraak deed over burgerlijke belangen, zoals bedoeld in artikel 1122 Gerechtelijk Wetboek. Het Hof van Cassatie verbrak<sup>2151</sup> dit arrest. Het Hof is van oordeel dat de vordering van de gemachtigd ambtenaar of het college van burgemeester en schepenen tot herstel in de vorige toestand ertoe strekt in het algemeen belang de handhaving van de stedenbouwkundige regelgeving te verzekeren door een einde te doen stellen aan de delictuele toestand die door het bouw misdrijf is ontstaan. Deze vordering, ofschoon ze doorgaans samen met de strafvordering wordt ingesteld, heeft niettemin een civielrechtelijk karakter<sup>2152</sup>. Vervolgens stelt het Hof dat wanneer de bevolen herstelmaatregel een derde in zijn rechten krenkt, deze persoon een eigen

---

<sup>2148</sup> Gent 28 mei 1998 gepubliceerd in S. DE TAEYE, *Handhaving ruimtelijke ordening*, Gent, Mys & Breesch, 1999, 137-139; W. RASSCHAERT, “Het derdenverzet tegen herstelmaatregelen: a bridge too far”, *TROS* 2004, p. 282, nr. 1.

<sup>2149</sup> Cass. 5 juni 2001, *Arr. Cass.* 2001, 1081, *Pas.* 2001, 1043, *TMR* 2001, 298, noot P. VANSANT.

<sup>2150</sup> Antwerpen 17 september 1999, *TMR* 2000, 402 verbroken bij Cass. 5 juni 2001, *Arr. Cass.* 2001, 1081, *Pas.* 2001, 1043, *TMR* 2001, 298, noot P. VANSANT.

<sup>2151</sup> Het Openbaar Ministerie bij het Hof van Cassatie adviseerde evenwel andersluidend en concludeerde tot de verwerping van de voorziening in cassatie. Het Openbaar Ministerie was immers van oordeel dat “(...) uit de stukken waarop het Hof vermocht acht te slaan en uit de aard van de reglementering inzake ruimtelijke ordening, die van openbare orde is (Cass., 31 mei 1990, A.R. 8634, nr. 574), moest blijken dat eiseres, die door haar derdenverzet de vernietiging beoogde van de beslissing tot herstel van de plaats in de vorige toestand door de afbraak van de wederrechtelijk opgerichte bouwwerken waarvan zij mede-eigenares was, enkel het behoud van een wederrechtelijke toestand of van een toestand in strijd met de openbare orde nastreefde, zodat het derdenverzet niet voldeed aan de vereiste van het rechtmatig belang” (zie noot bij Cass. 5 juni 2001, [www.cass.be](http://www.cass.be)). Zie hierover: W. RASSCHAERT, “Het derdenverzet tegen herstelmaatregelen: a bridge too far”, *TROS* 2004, p. 283-284, nr. 4 en D. LINDEMANS “Het rechtmatigheidsvereiste voor het belang bij een rechtsmiddel: paralegale wijze van rechtshandhaving”, (noot onder Cass. 7 oktober 2003), *TROS* 2004, 274.

<sup>2152</sup> De stelling dat de herstellvordering, hoewel ze behoort tot de strafvordering, niettemin een civielrechtelijk karakter heeft (voor het eerst: Cass. 26 april 1989, *Arr. Cass.* 1988-89, 994, *Pas.* 1989, I, 888, concl. E. LIEKENDAEL) werd met het arrest van 24 februari 2004 (Cass. AR P.03.1143.N, 24 februari 2004, *Arr. Cass.* 2004, 289, concl. M. DE SWAEF, *Pas.* 2004, 313, *TBP* 2005, 185, noot, *TMR* 2004, 419, concl. M. DE SWAEF, *TROS* 2004, 207, concl. M. DE SWAEF, noot G. DEBERSAQUES) verlaten. Vanaf dat ogenblik werd de herstellvordering beschouwd als een civielrechtelijke vordering (zie hierover: B. DE TEMMERMAN, “De herstelmaatregelen en de herstellvordering in het milieu- en stedenbouwwet”, in A. DE NAUW, P. FLAMEY en J. GHYSELS (eds.), *Milieu straf- en Milieu strafprocesrecht. Actuele vraagstukken*, Gent, Larcier, 2005, p. 324-330, nr. 8; P. VANSANT, V. TOLLENAERE, I. LEENDERS, J. VERKEST, F. VAN ACKER, A. DESMET, J. VAN DE BERGHE en P. VAN ASSCHE, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 755-756). Met het een arrest van 17 september 2008 (Cass. P.07.1838.F, 17 september 2008, [www.cass.be](http://www.cass.be), *Pas.* 2008, 1960, concl. J. LECLERCQ, *Rev.dr.pén.* 2009, 184, concl. J. LECLERCQ, noot g; RANERI, *TROS-Nieuwsbrief* 2009, afl. 1, 5) is het Hof van Cassatie hierop teruggekomen. Sindsdien behoort de herstellvordering (opnieuw) tot de strafvordering (in ruime zin) (zie daarover: G. DEBERSAQUES en H. VAN LANDEGHEM, “Handhaving”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES, *Handboek Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 925-926, nr. 133).

belang heeft in de zin van artikel 17 Gerechtelijk Wetboek dat zich onderscheidt van het door de gemachtigde ambtenaar of van het college van burgemeester en schepenen beoogde belang. Het aldus ontstane geschil tussen beide belangen is van civielrechtelijke aard en het strafgerecht dat in dit verband een herstelmaatregel beveelt, doet volgens het Hof van Cassatie uitspraak over de burgerlijke belangen. De derde die niet behoorlijk is opgeroepen of niet in dezelfde hoedanigheid in de zaak is tussengekomen, kan aldus tegen deze uitspraak, die hem in zijn rechten benadeelt, derdenverzet doen<sup>2153</sup>. De lagere rechtspraak<sup>2154</sup> heeft zich hierbij aangesloten.

Het Hof van Cassatie bevestigde nadien zijn rechtspraak. De omstandigheid dat een mede-eigenaar (of houder van een zakelijk recht) niet bij het geding werd betrokken en dat de vordering hem voorafgaandelijk niet werd meegedeeld, staat niet eraan in de weg dat hij vooralsnog derdenverzet tegen die vordering kan doen en daarbij zijn rechtmatige belangen voor de rechter kan doen gelden<sup>2155</sup>.

**449.** Derdenverzet tegen het door de strafrechter opgelegde bevel tot herstel is m.a.w. principieel mogelijk<sup>2156</sup>, althans voor zover de derde eigenaar was vóór de kantmelding van de dagvaarding.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>2157</sup> bepaalt immers dat elke dagvaarding voor de correctionele rechtbank op grond van artikel 6.1.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of het exploit van inleiding van het geding, vermeld in artikel 6.1.41 t.e.m. 6.1.43 Vlaamse Codex

---

<sup>2153</sup> In de zelfde zin: S. DE TAEYE, *Handhaving ruimtelijke ordening*, Gent, Mys & Breesch, 1999, p. 35-36, nr. 86 met verwijzing naar Brussel 21 december 1992, inzake Deprouw, nr. 1863, onuitg.; P. VANSANT, “De uitvoering van de herstelmaatregel door de veroordeelde niet-eigenaar”, *TMR* 2000, 383-384; P. VANSANT, “Over de mogelijkheid tot het instellen van derdenverzet tegen de beslissing over de herstelmaatregel door de niet in het geding betrokken derde”, (noot Cass. onder 5 juni 2001), *TMR* 2001, 301-302; B. DE TEMMERMAN, “De herstelmaatregelen en de herstelvordering in het milieu- en stedenbouwwet”, in A. DE NAUW, P. FLAMEY en J. GHYSELS (eds.), *Milieustraf- en Milieustrafprocesrecht. Actuele vraagstukken*, Gent, Larcier, 2005, p. 315, nr. 8; R. DECLERCQ, “Buitengewone rechtsmiddelen en aanverwante instellingen”, R. DECLERCQ, *Beginselen van strafrechtspleging*, Mechelen, Kluwer, 2007, p. 1687, nr. 3949; P. VANSANT, “Uitvoering van gerechtelijke uitspraken” in P. VANSANT, V. TOLLENAERE, I. LEENDERS, J. VERKEST, F. VAN ACKER, A. DESMET, J. VAN DE BERGHE en P. VAN ASSCHE, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 779-781; G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handavingszakboekje Ruimtelijke Ordeing 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 221-224; K. WAGNER, *Derdenverzet*, in *APR*, Mechelen, Kluwer, 2004, p. 12, nr. 20.

<sup>2154</sup> Brussel 18 november 2002, *TMR* 2005, 222; Gent 14 februari 2003 (2 arresten), *TROS* 2004, 279 en 280, noot W. RASSCHAERT.

<sup>2155</sup> Cass. P.06.1286.N, 6 februari 2007, [www.cass.be](http://www.cass.be), *Pas.* 2007, 258, *RW* 2009-10, 1051, *TBP* 2008, 501, *T.R.O.S.* 2007, 202, noot D. LINDEMANS, *T. Strafr.* 2007, 314, noot; Zie ook: P. VANSANT, “Over de mogelijkheid tot het instellen van derdenverzet tegen de beslissing over de herstelmaatregel door de niet in het geding betrokken derde”, (noot Cass. onder 5 juni 2001), *TMR* 2001, 300.

<sup>2156</sup> VANSANT merkt evenwel op dat de kans dat een vordering in derdenverzet «gegrond» wordt bevonden, al bij al erg klein is (P. VANSANT, “Over de mogelijkheid tot het instellen van derdenverzet tegen de beslissing over de herstelmaatregel door de niet in het geding betrokken derde”, (noot Cass. onder 5 juni 2001), *TMR* 2001, 301).

<sup>2157</sup> Artikel 6.2.1 Vlaamse codex RO. Zie hierover: G. VAN HOORICK, *Handboek ruimtelijk bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 262, nr. 393; G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handavingszakboekje Ruimtelijke Ordeing 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 211-214; A. DESMET, “Enkele specifieke informatiemaatregelen” in P. VANSANT, V. TOLLENAERE, I. LEENDERS, J. VERKEST, F. VAN ACKER, A. DESMET, J. VAN DE BERGHE en P. VAN ASSCHE, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 534-535;

Ruimtelijke Ordening, pas ontvankelijk is na overschrijving in het hypotheekkantoor van het gebied waar de goederen gelegen zijn. Vervolgens moet elke beslissing die in de zaak gewezen is, op de kant van de overgeschreven dagvaarding of van het overgeschreven exploit ingeschreven worden op de wijze zoals bepaald in artikel 84 Hypotheekwet<sup>2158</sup>. Elke beslissing die in de zaak is gewezen, is vervolgens tegenstelbaar aan derden-verkrijgers, van wie de titel van verkrijging niet was overgeschreven vóór de hiervoor vermelde overschrijving, of vóór de dagvaarding of het exploit tot inleiding van het geding, op de kant van de overschrijving van een eerdere titel van verkrijging<sup>2159</sup>.

Wordt de derde-verkrijger eigenaar na overschrijving van de dagvaarding, dan moet de derde geacht worden op de hoogte te zijn geweest van het risico genomen bij de aankoop van het goed en zal hij alle gevolgen dienen te ondergaan die uit het vonnis voortvloeien. T.a.v. deze derden-verkrijgers zou volgens bepaalde rechtsleer<sup>2160</sup> een absolute tegenwerpelijkeit gelden, m.a.w. zonder voorbehoud van het aanwenden van rechtsmiddelen. Het derdenverzet zal in voorkomend geval onontvankelijk zijn. Het Hof van Cassatie<sup>2161</sup> oordeelde evenwel dat het voormelde er niet aan in de weg staat dat de derde-verkrijger in het geding tot herstel vrijwillig kan tussenkomen<sup>2162</sup>.

**450.** De rechtspraak<sup>2163</sup> heeft eveneens bevestigd dat tegen een rechterlijke uitspraak waarbij een dwangsom, verbonden aan de herstelmaatregel, wordt opgeheven<sup>2164</sup>, derdenverzet kan aangetekend worden door de gemachtigd ambtenaar (*cq.* stedenbouwkundig inspecteur). De vordering tot opheffing van de dwangsom is immers een beslissing waarbij de strafrechter bij toepassing van het artikel 1385 *quinquies* Gerechtelijk Wetboek uitspraak doet over burgerlijke belangen.

In casu was de afbraak van niet-vergunde gebouwen, onder verbeurte van een dwangsom, bevolen bij een in kracht van gewijsde getreden vonnis. De veroordeelde, die intussen geen eigenaar meer was, verzocht de rechter die de dwangsom had bevolen, de dwangsom op te heffen nu hij beweerde zich in de onmogelijkheid te bevinden om aan de hoofdveroordeling te voldoen. De vordering werd ingewilligd, maar de gemachtigde ambtenaar tekende evenwel, aangezien hij niet betrokken werd bij de vordering tot opheffing, derdenverzet aan. Het hof van beroep te Gent willigde het derdenverzet in. Het feit dat de veroordeelde geen eigenaar meer is, brengt niet de onmogelijkheid met zich mee het bevel tot herstel in de vorige staat uit te voeren.

---

<sup>2158</sup> Artikel 6.2.1, lid 2 Vlaamse codex RO.

<sup>2159</sup> Artikel 6.2.1, lid 5 Vlaamse codex RO.

<sup>2160</sup> P. VANSANT, "Over de mogelijkheid tot het instellen van derdenverzet tegen de beslissing over de herstelmaatregel door de niet in het geding betrokken derde", (noot Cass. onder 5 juni 2001), *TMR* 2001, 301; G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje Ruimtelijke Ordeing 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 212-213.

<sup>2161</sup> Cass. P.04.0998.N, 22 februari 2005, *Pas.* 2005, 428, *Arr. Cass.* 2005, 429, *TMR* 2005, 317, *TBP* 2007, 442.

<sup>2162</sup> Het Hof van Cassatie steunt zich hiervoor op het recht zoals gewaarborgd door artikel 13 Grondwet en artikel 6.1. EVRM. De stelling van het Hof van Cassatie wordt in de rechtsleer evenwel bekritiseerd (zie G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje Ruimtelijke Ordeing 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 213-214).

<sup>2163</sup> Gent 9 maart 2001, *TMR* 2001, 283.

<sup>2164</sup> Artikel 1385 *quinquies* Ger. W.

451. «Derdenverzet» is een buitengewoon rechtsmiddel<sup>2165</sup> waardoor de derde die zich benadeeld acht door een rechterlijke beslissing gewezen naar aanleiding van een procedure waarbij hij niet als partij betrokken was, de vernietiging van deze rechterlijke beslissing vraagt<sup>2166</sup>. Het is een autonoom rechtsmiddel<sup>2167</sup>. Het wordt niet aangetast doordat hoger beroep door een partij werd ingesteld en er over dat rechtsmiddel nog geen uitspraak werd gedaan<sup>2168</sup>.

Door het derdenverzet wordt het geschil in zijn geheel, binnen de perken van het derdenverzet, opnieuw voorgelegd aan de rechter voor wie het derdenverzet wordt ingesteld. Het gaat m.a.w. om een geheel nieuwe beoordeling<sup>2169</sup>. Binnen deze grenzen mag de derde alle middelen aanvoeren, zowel in feite als in rechte, en hij wordt hierbij in beginsel niet beperkt door de proceshouding die was aangenomen door de partijen in het oorspronkelijke geding<sup>2170</sup>.

Derdenverzet kan worden aangetekend door elke persoon die niet behoorlijk is opgeroepen of niet in dezelfde hoedanigheid in de zaak is tussengekomen<sup>2171</sup>. Een mogelijke benadeling volstaat<sup>2172</sup>. Derdenverzet uitgaande van iemand die op geen enkele wijze benadeeld wordt door de bestreden beslissing, is onontvankelijk<sup>2173</sup>. Het Gerechtelijk Wetboek<sup>2174</sup> bepaalt daarnaast een limitatief aantal gevallen waarin het rechtsmiddel derdenverzet niet kan worden aangewend. Belangrijk voor derdenverzet tegen een herstellvordering is de bepaling volgens dewelke derdenverzet niet kan worden aangetekend door rechtsverkrijgende ten bijzondere titel, behalve wanneer hun rechtsvoorganger bedrog heeft gepleegd of wanneer zij hun recht hebben verkregen voor dagtekening

---

<sup>2165</sup> Artikel 21, lid 2 Ger. W.

<sup>2166</sup> Zie hierover: K. WAGNER, "Commentaar bij art. 1022 Ger. W.", in X, *Gerechtelijk recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 1-50, nrs. 1-75; K. WAGNER, *Derdenverzet*, in *APR*, Mechelen, Kluwer, 2004, 1-111. W. RASSCHAERT, "Het derdenverzet tegen herstelmaatregelen: a bridge too far", *TROS* 2004, p. 282, nr. 3.

<sup>2167</sup> Cass. 11 juni 1998, *Arr. Cass.* 1998, 303.

<sup>2168</sup> Cass. 11 juni 1998, *Arr. Cass.* 1998, 303; R. DECLERCQ, "Buitengewone rechtsmiddelen en aanverwante instellingen", R. DECLERCQ, *Beginselen van strafrechtspleging*, Mechelen, Kluwer, 2007, p. 1687, nr. 3948.

<sup>2169</sup> K. WAGNER, "Commentaar bij art. 1022 Ger. W.", in X, *Gerechtelijk recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 4, nr. 2; K. WAGNER, *Derdenverzet*, in *APR*, Mechelen, Kluwer, 2004, p. 1-2, nr. 2; W. RASSCHAERT, "Het derdenverzet tegen herstelmaatregelen: a bridge too far", *TROS* 2004, p. 282, nr. 3.

<sup>2170</sup> Cass. 29 juni 2006, *P&B* 2006, 201; R. DECLERCQ, "Buitengewone rechtsmiddelen en aanverwante instellingen", R. DECLERCQ, *Beginselen van strafrechtspleging*, Mechelen, Kluwer, 2007, p. 1687, nr. 3950.

<sup>2171</sup> Zie artikel 1022, lid 1 Ger. W.; K. WAGNER, "Commentaar bij art. 1022 Ger. W.", in X, *Gerechtelijk recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 4, nr. 1; K. WAGNER, *Derdenverzet*, in *APR*, Mechelen, Kluwer, 2004, p. 1, nr. 1; R. DECLERCQ, "Buitengewone rechtsmiddelen en aanverwante instellingen", R. DECLERCQ, *Beginselen van strafrechtspleging*, Mechelen, Kluwer, 2007, p. 1687, nr. 3951; W. RASSCHAERT, "Het derdenverzet tegen herstelmaatregelen: a bridge too far", *TROS* 2004, p. 282, nr. 3.

<sup>2172</sup> R. DECLERCQ, "Buitengewone rechtsmiddelen en aanverwante instellingen", R. DECLERCQ, *Beginselen van strafrechtspleging*, Mechelen, Kluwer, 2007, p. 1687, nr. 3949. Zie hierover uitvoerig: K. WAGNER, "Commentaar bij art. 1022 Ger. W.", in X, *Gerechtelijk recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 5-9, nrs. 5-9; K. WAGNER, *Derdenverzet*, in *APR*, Mechelen, Kluwer, 2004, p. 3-6, nrs. 5-9.

<sup>2173</sup> K. WAGNER, "Commentaar bij art. 1022 Ger. W.", in X, *Gerechtelijk recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 6, nr. 5; K. WAGNER, *Derdenverzet*, in *APR*, Mechelen, Kluwer, 2004, p. 3, nr. 5.

<sup>2174</sup> Zie artikel 1022, lid 2, 1°-4° Ger. W.; zie hierover: K. WAGNER, "Commentaar bij art. 1022 Ger. W.", in X, *Gerechtelijk recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 11-20, nrs. 15-26; K. WAGNER, *Derdenverzet*, in *APR*, Mechelen, Kluwer, 2004, p. 10-20, nrs. 17-30.

van de beslissing<sup>2175</sup>. Op grond hiervan werd in de rechtspraak<sup>2176</sup> het derdenverzet van de nieuwe eigenaars afgewezen als onontvankelijk<sup>2177</sup>. De nieuwe eigenaars hadden immers, via de hypothecaire publiciteit, kennis van de herstellvordering omtrent het door hen aangekochte goed<sup>2178</sup>. In casu werd in 1978, op vordering van de gemachtigd ambtenaar, het herstel in de oorspronkelijke staat bevolen, werden de eisers op derdenverzet in 1992 nieuwe eigenaar en werd vervolgens in 2002 het vonnis, waarbij het herstel in de oorspronkelijke staat werd bevolen, aan de nieuwe eigenaars betekend. Ook het hof van beroep te Gent<sup>2179</sup> wees het derdenverzet van de nieuwe eigenaars op die rechtsgrond af als niet-ontvankelijk. In de feiten die aanleiding gaven tot het arrest werd de oorspronkelijke eigenaar op 3 februari 1995 veroordeeld tot het herstel in de vorige staat. Op 10 november 1995 werden de eisers op derdenverzet eigenaar. Gezien de eisers op verzet hun recht slechts verkregen na dagtekening van de beslissing en bedrog niet werd aangevoerd noch werd aangetoond, wees het hof van beroep het derdenverzet af als onontvankelijk.

Derdenverzet is mogelijk tegen elke beslissing. Zowel voorlopige als eindbeslissingen komen in aanmerking<sup>2180</sup>. Derdenverzet is ook mogelijk tegen een beslissing van een strafgerecht in zoverre het over «burgerlijke belangen» uitspraak doet<sup>2181</sup>.

De termijn om derdenverzet in te stellen is, behoudens wettelijke uitzonderingen, 30 jaar<sup>2182</sup>. Wanneer het vonnis echter betekend is aan de derde, moet deze het derdenverzet instellen binnen drie maanden, te rekenen van die betekening<sup>2183</sup>.

Principaal derdenverzet wordt, met dagvaarding aan alle partijen, gebracht voor de rechter die de bestreden beslissing heeft gewezen<sup>2184</sup>. Het kan incidenteel bij schriftelijke conclusie worden gebracht vóór de rechter bij wie het geschil aanhangig is, indien deze de gelijke of meerdere is van de rechter die de bestreden beslissing heeft gewezen, voor zover alle partijen tussen wie deze beslissing is uitgesproken, in het geding zijn<sup>2185</sup>.

Het gerecht dat het derdenverzet toewijst, vernietigt de bestreden beslissing geheel of ten dele doch alleen ten aanzien van de derde<sup>2186</sup>. De vernietiging geldt ten aanzien van alle partijen in zoverre de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onverenigbaar is met de tenuitvoerlegging van de

<sup>2175</sup> Artikel 1022, 2° Ger. W.

<sup>2176</sup> Corr. Dendermonde 8 oktober 2002, *NjW* 2003, 94, noot S. LUST, *C.P.D.K.* 2003, 507, noot F. VANDENDRIESSCHE, *TMR* 2005, 224, noot,

<sup>2177</sup>

<sup>2178</sup> Zie hierover: K. WAGNER, *Derdenverzet*, in *APR*, Mechelen, Kluwer, 2004, p. 101-102, nr. 139.

<sup>2179</sup> Gent 14 februari 2003, *TROS* 2004, 278.

<sup>2180</sup> K. WAGNER, “Commentaar bij art. 1022 Ger. W.”, in X, *Gerechtigd recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 6, nrs. 3-4; K. WAGNER, *Derdenverzet*, in *APR*, Mechelen, Kluwer, 2004, p. 2, nr. 3.

<sup>2181</sup> Zie artikel 1022, lid 1 Ger. W.; zie R. DECLERCQ, “Buitengewone rechtsmiddelen en aanverwante instellingen”, R. DECLERCQ, *Beginselen van strafrechtspleging*, Mechelen, Kluwer, 2007, p. 1687, nr. 3949.

<sup>2182</sup> Artikel 1128, lid 1 Ger. W.

<sup>2183</sup> Artikel 1129 Ger. W.

<sup>2184</sup> Artikel 1125, lid 1 Ger. W.; Antwerpen 29 juni 2011, 2010VZ137, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2185</sup> Artikel 1125, lid 2 Ger. W.

<sup>2186</sup> Artikel 1130, lid 1 Ger. W.



vernietigde beslissing<sup>2187</sup>. Dit laatste zal (meestal) het geval zijn m.b.t. rechterlijke uitspraken inzake ruimtelijke ordening, gelet op de «in rem-werking» van de opgelegde herstelmaatregel<sup>2188</sup>.

Tegen de beslissing, op derdenverzet gewezen, kunnen alle rechtsmiddelen worden aangewend, met uitzondering van hoger beroep indien de bestreden beslissing zelf in hoger beroep is gewezen<sup>2189</sup>.

## **B. Derdenverzet vereist een rechtmatig belang**

### **a. Toepassingen in de rechtspraak**

**452.** Derdenverzet is, net zoals elk ander rechtsmiddel, onderworpen aan het «belangvereiste» van de artikelen 17-18 Gerechtelijk Wetboek. Het belangvereiste krijgt een bijzondere invulling in artikel 1022 Gerechtelijk Wetboek, waarin sprake is van “*een beslissing die zijn rechten benadeelt*”<sup>2190</sup>. Zo werd in de rechtspraak<sup>2191</sup> het derdenverzet van het Vlaams Gewest afgewezen bij gebrek aan belang. In casu had de correctionele rechtbank (eerder) uitspraak gedaan over een stedenbouwmisdrijf, werd het bevel tot herstel in de oorspronkelijke staat bevolen en werd machtiging tot afbraak verleend. Hiertegen tekende het Vlaams Gewest derdenverzet aan omdat het de bedoeling zou gehad hebben in de oorspronkelijke procedure tussen te komen en een dwangsom te vorderen. Het derdenverzet werd afgewezen nu de oorspronkelijke beslissing het Vlaams Gewest niet benadeelde<sup>2192</sup>.

**453.** Bovendien moet ook hier de derde over een «rechtmatig belang» beschikken. Wie enkel het behoud nastreeft van een toestand die in strijd is met de openbare orde, heeft geen rechtmatig belang<sup>2193</sup>.

Zo wees de rechtspraak<sup>2194</sup> het derdenverzet van een echtgenoot (eiseres op derdenverzet) af als onontvankelijk bij gebrek aan rechtmatig belang. De eiseres op derdenverzet, wiens echtgenoot strafrechtelijk was veroordeeld en naar aanleiding waarvan de herstelmaatregel (herstel in oorspronkelijke staat onder verbeurte van een dwangsom) was bevolen, stelde dat haar aanspraken met betrekking tot de gezinswoning, het recht van verdediging en andere belangen geschaad waren.

---

<sup>2187</sup> Artikel 1130, lid 2 Ger. W.

<sup>2188</sup> P. VANSANT, “Over de mogelijkheid tot het instellen van derdenverzet tegen de beslissing over de herstelmaatregel door de niet in het geding betrokken derde”, (noot Cass. onder 5 juni 2001), *TMR* 2001, 303. Zie voor een toepassing: Gent 9 maart 2001, *TMR* 2001, 284.

<sup>2189</sup> Artikel 1131 Ger. W.

<sup>2190</sup> K. WAGNER, “Commentaar bij art. 1022 Ger. W.”, in X, *Gerechtelijk recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 10, nr. 14; K. WAGNER, *Derdenverzet*, in *APR*, Mechelen, Kluwer, 2004, p. 8, nr. 15 en p. 10, nr. 19.

<sup>2191</sup> Rb. Turnhout 5 oktober 1992, *Turnh. Rechtsl.* 1993, 103.

<sup>2192</sup> Zie hierover: K. WAGNER, *Derdenverzet*, in *APR*, Mechelen, Kluwer, 2004, p. 12-13, nr. 20.

<sup>2193</sup> P. VANSANT, “Over de mogelijkheid tot het instellen van derdenverzet tegen de beslissing over de herstelmaatregel door de niet in het geding betrokken derde”, (noot Cass. onder 5 juni 2001), *TMR* 2001, 302; R. DECLERCQ, “Buitengewone rechtsmiddelen en aanverwante instellingen”, R. DECLERCQ, *Beginnelsen van strafrechtspleging*, Mechelen, Kluwer, 2007, p. 1687-1688, nr. 3952.

<sup>2194</sup> Gent 13 februari 2003, *TROS* 2004, 35, (met kritische) noot W. RASSCHAERT.

Het hof van beroep te Gent was van oordeel dat het derdenverzet er in wezen toe strekte te vermijden dat de villa zou afgebroken worden zodat de eiseres op derdenverzet geen rechtmatig belang had. De voorziening in cassatie tegen dit arrest werd verworpen<sup>2195</sup>. Het Hof van Cassatie vangt ook hier aan met de stelling dat krachtens artikel 17 Gerechtelijk Wetboek, de rechtsvordering niet kan worden toegelaten indien de eiser geen belang heeft om ze in te dienen en dat de krenking van een belang enkel tot een rechtsvordering van vergoeding kan leiden als het om een rechtmatig belang gaat. Degene die enkel het behoud van een toestand in strijd met de openbare orde nastreeft, heeft geen rechtmatig belang. Het Hof voegt er aan toe dat niet vereist is dat de die toestand het gevolg is van een door de belanghebbende zelf gepleegd misdrijf. Vervolgens stelt het Hof van Cassatie vast dat het bestreden arrest beslist dat de eiseres in cassatie geen rechtmatig belang had om haar aanspraken met betrekking tot haar eigendomsrecht en het recht van verdediging in te roepen met betrekking tot een met de stedenbouwwetgeving strijdig geplaatste villa en dat het arrest onaantastbaar in feite vaststelt dat de vordering enkel het behoud beoogde van de wederrechtelijke instandhouding van dit bouwwerk; in zoverre het onderdeel van het cassatiemiddel tegen die vaststelling opkwam, niet ontvankelijk was aangezien, zoals geweten<sup>2196</sup>, het Hof van Cassatie niet bevoegd is de feiten te beoordelen; voor het overige verantwoordde het bestreden arrest haar motivering naar recht zodat het middel niet kon aangenomen worden.

Ook het derdenverzet van een onverdeelde mede-eigenaar werd om die reden afgewezen<sup>2197</sup>. In casu had het hof van beroep te Antwerpen een herstelmaatregel bevolen, waaraan een dwangsom werd verbonden. Met het oog op invordering van de intussen verbeurde dwangsommen was de stedenbouwkundig inspecteur overgegaan tot dagvaarding in uit onverdeelde treding<sup>2198</sup> van een aantal onroerende goederen waarin de schuldenaar van de dwangsommen nog onverdeeld mede-eigenaar was. Hieropvolgend tekenden andere mede-eigenaars derdenverzet aan. Het derdenverzet werd echter afgewezen. Het hof oordeelde dat het derdenverzet, waarmee de verzetdoende partijen het teniet doen beoogden van het arrest in zoverre daarbij een herstellvordering werd opgelegd met daaraan gekoppeld de verbeurde van een dwangsom, er in realiteit enkel toe strekte de wederrechtelijke instandhouding na te streven en het behoud van een wederrechtelijke toestand waarvan in rechte definitief was vastgesteld dat hij strijdig was met de openbare orde en het algemeen openbaar belang.

Ook nadien bevestigde het hof van beroep van Antwerpen haar rechtspraak, nl. in een arrest van 3 april 2013<sup>2199</sup>. Aanleiding tot dit arrest was een definitief vonnis van 3 december 1993 van de

---

<sup>2195</sup> Cass. 7 oktober 2003, AR P.03.0422.N, *TROS* 2004, 273, (met kritische) noot D. LINDEMANS, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2196</sup> Artikel 147, lid 2 G.W.

<sup>2197</sup> Antwerpen 29 juni 2011, 2010VZ137, [www.cass.be](http://www.cass.be). De voorziening in cassatie tegen dit arrest werd verworpen bij (onuitgegeven) arrest van het Hof van Cassatie van 6 november 2012 (zie de *noot* bij Antwerpen 29 juni 2011, 2010VZ137, [www.cass.be](http://www.cass.be)).

<sup>2198</sup> Op grond van artikel 815 Burgerlijk Wetboek.

<sup>2199</sup> Antwerpen (12<sup>e</sup> correctionele Kamer) 3 april 2013, inzake 2005/P/365, *TOO* 2013, 404, noot F. HAENTJENS.



correctionele rechtbank van Turnhout waarbij de afgevaardigd bestuurder van de firma Jonel Invest strafrechtelijk werd veroordeeld wegens het oprichten en instandhouden van een bijgebouw bij een bestaande woning zonder de vereiste voorafgaande (toenmalige) bouwvergunning. Tevens werd de afgevaardigd bestuurder veroordeeld tot het herstel in de oorspronkelijke toestand (sloping). Tegen dit vonnis tekende de firma Jonel Invest, eigenaar van het gebouw, derdenverzet aan. Ter staving van haar rechtmatig belang bij het derdenverzet bracht de firma Jonel Invest twee argumenten aan: (1) zij is en was eigenaar van het onroerend goed doch was in de oorspronkelijke procedure niet betrokken; (2) de oorspronkelijk strafvordering was niet ontvankelijk omdat de afgevaardigd bestuurder geen eigenaar is en was van het onroerend goed. Het hof van beroep, dat de beslissing van de correctionele rechtbank te Turnhout bevestigde, verwierp alle verweermiddelen en wees het derdenverzet af. Het hof oordeelde dat de - in het openbaar belang - bevolen herstelmaatregel in rem werkt en niet uitsluitend aan de veroordeelde persoon verbonden is, zeker als de natuurlijke persoon destijds vervolgd werd als strafrechtelijk aansprakelijke voor de rechtspersoon. Vermits de derdenverzetdoende partij in realiteit beoogde het vonnis van 3 december 1993 te horen teniet te doen in zoverre daarbij een herstellvordering werd opgelegd, was ook hier het hof van oordeel dat deze vordering in realiteit enkel de wederrechtelijke instandhouding en het behoud van een wederrechtelijke toestand nastreefde waarvan in rechte reeds definitief was vastgesteld dat hij strijdig was met de openbare orde en het algemeen belang.

## **b. Kritiek in de rechtsleer**

**454.** In de rechtsleer is kritiek geuit op de rechtspraak die het derdenverzet afwijst als onontvankelijk wegens een gebrek aan rechtmatig belang.

Lindemans<sup>2200</sup> bekritiseert allereerst de rechtspraak van het Hof van Cassatie. In het (hoger besproken) arrest van 5 juni 2001<sup>2201</sup> oordeelde het Hof van Cassatie immers dat wanneer een bevolen herstelmaatregel een (niet in dezelfde hoedanigheid tussengekomen of niet opgeroepen) derde in zijn rechten krenkt, deze persoon een eigen belang heeft in de zin van artikel 17 Gerechtelijk Wetboek dat zich onderscheidt van het door de gemachtigde ambtenaar of van het college van burgemeester en schepenen beoogde belang, die tegen deze uitspraak derdenverzet kan doen. Het Openbaar Ministerie bij het Hof van Cassatie adviseerde evenwel andersluidend en concludeerde tot de verwerping van de voorziening in cassatie. Reden daartoe was dat volgens het Openbaar Ministerie uit de stukken waarop het Hof vermocht acht te slaan en uit de aard van de reglementering inzake ruimtelijke ordening (die van openbare orde is) moest blijken dat de derde (eiseres in cassatie) enkel het behoud van een wederrechtelijke toestand of van een toestand in strijd met de openbare

---

<sup>2200</sup> D. LINDEMANS, “Het rechtmatigheidsvereiste voor het belang bij een rechtsvordering of een rechtmiddel: een paralegale wijze van rechtshandhaving”, (noot onder Cass. 7 oktober 2003), *TROS* 2004, 274-277.

<sup>2201</sup> Cass. 5 juni 2001, *Arr. Cass.* 2001, 1081, *Pas.* 2001, 1043, *TMR* 2001, 298, noot P. VANSANT.

orde nastreefde, zodat het derdenverzet niet voldeed aan de vereiste van het rechtmatig belang<sup>2202</sup>. Het Hof van Cassatie volgde het Openbaar Ministerie evenwel niet en verbrak het bestreden arrest. Lindemans leidt hieruit af dat het Hof van Cassatie (impliciet) van oordeel was dat de derde (eiseres in cassatie) wél een (rechtmatig) belang had. Op verwijzing na cassatie oordeelde het hof van beroep te Gent evenwel alsnog dat de derde geen rechtmatig belang had. De voorziening in cassatie tegen dit arrest werd vervolgens door het Hof van Cassatie verworpen bij arrest van 7 oktober 2003<sup>2203</sup>, nu het Hof van Cassatie tot de conclusie kwam dat het standpunt van het hof van beroep te Gent naar recht verantwoord was. Niet geheel onterecht acht Lindemans deze rechtspraak van het Hof van Cassatie «onsamenhangend»; ook betreurt Lindemans de afwezigheid van enige toelichting of motivering omtrent de verenigbaarheid van de arresten van 5 juni 2001<sup>2204</sup> en 7 oktober 2003<sup>2205</sup>. Daarnaast stelt Lindemans zich de vraag waarom een (gewoon) verzet tegen een rechterlijke beslissing die tot een herstelmaatregel veroordeelt wel toelaatbaar is, maar een derdenverzet niet; en waarom een in eerste aanleg tot een herstelmaatregel veroordeelde wel waardig genoeg is om op ontvankelijke wijze het rechtsmiddel van hoger beroep<sup>2206</sup> aan te wenden, waarbij de grieven tegen die herstelmaatregel wel ten gronde onderzocht worden? Ook een verzoek tot opheffing van een stakingsbevel<sup>2207</sup> wordt door de decreetgever mogelijk gemaakt, terwijl dit volgens Lindemans – zeker in bepaalde omstandigheden – overduidelijk strekt tot het handhaven van een toestand in strijd met de ruimtelijke ordening. Bovendien stelt hij zich de vraag of een beroep op de verjaring inzake de herstelmaatregel dan ook moet afgewezen worden als een onaanvaardbare poging tot instandhouding van een toestand in strijd met de openbare orde. Tot slot stelt Lindemans zich de vraag of op die wijze het grondrecht tot toegang tot de rechter<sup>2208</sup>, niet op onaanvaardbare wijze wordt aangetast.

Ook Rasschaert<sup>2209</sup> bekritiseert, in navolging van Lindemans, de rechtspraak van het Hof van Cassatie als zijnde «onsamenhangend». Hij vindt het bovendien moeilijk te aanvaarden dat de rechterlijke macht het derdenverzet zo eenvoudig afwijst op basis van het «onrechtmatige belang»,

<sup>2202</sup> Zie hierover: W. RASSCHAERT, “Het derdenverzet tegen herstelmaatregelen: a bridge too far”, *TROS* 2004, p. 283-284, nr. 4 en D. LINDEMANS “Het rechtmatigheidsvereiste voor het belang bij een rechtsmiddel: paralegale wijze van rechtshandhaving”, (noot onder Cass. 7 oktober 2003), *TROS* 2004, 274.

<sup>2203</sup> Cass. 7 oktober 2003, AR P.03.0422.N, *TROS* 2004, 273, (met kritische) noot D. LINDEMANS, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2204</sup> Cass. 5 juni 2001, *Arr. Cass.* 2001, 1081, *Pas.* 2001, 1043, *TMR* 2001, 298, noot P. VANSANT.

<sup>2205</sup> Cass. 7 oktober 2003, AR P.03.0422.N, *TROS* 2004, 273, (met kritische) noot D. LINDEMANS, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2206</sup> Zie voor toepassing: Gent 2007/AR/938, 16 januari 2009, [www.cass.be](http://www.cass.be), waarin het hof van beroep te Gent (9<sup>e</sup> Kamer) het incidenteel hoger beroep van de geïntimeerde, lastens wie door de stedenbouwkundig inspecteur een herstelmaatregel vorderde, ontvankelijk verklaarde (maar afwees als ongegrond). Zie eveneens: Brussel 2007/AR/3249, 30 maart 2010, [www.cass.be](http://www.cass.be) waarin het hof van beroep te Brussel het hoofdberoep van de appellant, lastens wie herstelmaatregel werd bevolen, ontvankelijk verklaart.

<sup>2207</sup> Zoals geregeld in artikel 6.1.47, lid 6 Vlaamse codex RO.

<sup>2208</sup> Artikelen 6.1 en 13 EVRM.

<sup>2209</sup> W. RASSCHAERT, “Het derdenverzet tegen herstelmaatregelen: a bridge too far”, *TROS* 2004, p. 284, nr. 8, die deze rechtspraak als «ongemakkelijk» aanvoelt.

zonder dat het rechtsmiddel ten gronde wordt onderzocht. Hij besluit dat de toegang tot de rechter voor derden met betrekking tot herstelmaatregelen «precair» blijft<sup>2210</sup>.

455. De kritiek is niet geheel onbegrijpelijk noch geheel onterecht. Hoger hebben we erop gewezen dat de regels, zoals vervat in de artikelen 17-18 Gerechtelijk Wetboek, een «algemeen karakter» hebben<sup>2211</sup>. Ze gelden in beginsel zowel t.a.v. rechtsvorderingen ingesteld bij wijze van hoofdeis als bij wege van tegeneis. Het algemeen karakter houdt eveneens in dat deze regels zullen wijken waar de wetgever in een specifieke regeling heeft voorzien<sup>2212</sup>. Aldus wordt specifiek m.b.t. het rechtsmiddel «hoger beroep» in de rechtsleer<sup>2213</sup>, en bepaalde rechtspraak<sup>2214</sup>, aangenomen dat de algemene toelaatbaarheidsvereisten van de artikelen 17-18 Gerechtelijk Wetboek enkel gelden voor de rechtsvordering, zowel in eerste aanleg als in hoger beroep, terwijl het belang vereist voor de toelaatbaarheid van het hoger beroep, een autonome toelaatbaarheidsvoorwaarde is. Aldus dient de appelrechter allereerst de toelaatbaarheid van het hoger beroep te onderzoeken. Het belang dat specifiek vereist is voor het instellen van hoger beroep, heeft (enkel) de partij, die door de eerste rechter in het beschikkend gedeelte van het vonnis in enig opzicht in het ongelijk is gesteld<sup>2215</sup>. Pas daarna moet de toelaatbaarheid van de door of tegen de appellant ingestelde rechtsvordering getoetst worden a.d.h.v. de artikelen 17-18 Gerechtelijk Wetboek<sup>2216</sup>.

Niemand lijkt eraan te twijfelen dat indien een (straf- of burgerlijke) rechter een herstelmaatregel uitspreekt, de veroordeelde, met het oog op hervorming of vernietiging van het

<sup>2210</sup> W. RASSCHAERT, “Het derdenverzet tegen herstelmaatregelen: a bridge too far”, *TROS* 2004, p. 284, nr. 8.

<sup>2211</sup> P. VANLERSBERGHE, “Artikel 17 Ger. W.”, in P. DEPUYDT, B. ALLEMEERSCH, D. LINDEMANS en S. RAES, *Gerechtelijk recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, losbl., Deel I, Hoofdst. II, p. 4, nr. 2.

<sup>2212</sup> P. VANLERSBERGHE, “Artikel 17 Ger. W.”, in P. DEPUYDT, B. ALLEMEERSCH, D. LINDEMANS en S. RAES, *Gerechtelijk recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, losbl., Deel I, Hoofdst. II, p. 5, nr. 2.

<sup>2213</sup> K. BROECKX, *Het recht op hoger beroep en het beginsel van de dubbele aanleg in het civiele geding*, Antwerpen, Maklu, 1995, nrs. 112-114; Vgl. P. VANLERSBERGHE, “Artikel 17 Ger. W.”, in P. DEPUYDT, B. ALLEMEERSCH, D. LINDEMANS en S. RAES, *Gerechtelijk recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, losbl., Deel I, Hoofdst. II, p. 5, nr. 2.

<sup>2214</sup> In die zin uitdrukkelijk: Gent 21 december 2006, inzake AR 2003/AR/1934, [www.cass.be](http://www.cass.be); in dezelfde zin: Antwerpen 30 april 2001, *R.H.A.* 2001, 343 waarin wordt overwogen dat “de toelaatbaarheidsvereisten neergelegd in art. 17 en 18 Ger. W. niet van toepassing zijn op het hoger beroep. Opdat het hoger beroep ontvankelijk zou zijn, volstaat het dat de appellant voor de eerste rechter gedingpartij was en daar het pleit verloor”. Anders: Cass. 9 maart 2007, *RABG* 2007, 1164, noot S. Berneman: “Het krachtens de artikelen 17, 18 en 1042 Gerechtelijk Wetboek vereiste belang om hoger beroep in te stellen impliceert niet dat een partij tegen wie het hoger beroep wordt ingesteld een veroordeling ten laste van de eiser in hoger beroep heeft verkregen of dat tussen die partijen in eerste aanleg een vordering was gesteld”; zie ook Cass. 5 januari 1990, *Arr. Cass.* 1989-90, 585, *Pas.* 1990, I, 526: “Overwegende dat, ingevolge de artikelen 17 en 18 van het Gerechtelijk Wetboek, het hoger beroep niet kan worden toegelaten als de appellant daarbij geen verkregen en dadelijk belang heeft.”

<sup>2215</sup> K. BROECKX, *Het recht op hoger beroep en het beginsel van de dubbele aanleg in het civiele geding*, Antwerpen, Maklu, 1995, nr. 115; P. VANLERSBERGHE, “Belang vereist voor het instellen van een ontvankelijk hoger beroep”, (noot onder Cass. 15 september 2006), *RABG* 2006, p.1383, nr. 1; Zie bv. Antwerpen 16 januari 1996, *RW* 1996-97, 310; Brussel 11 maart 2008, *RW* 2009-2010, 163; Brussel 3 december 2004, *J.L.M.B.* 2004, 516; Gent 25 oktober 1996, *T.G.R.* 1997, 68.

<sup>2216</sup> K. BROECKX, *Het recht op hoger beroep en het beginsel van de dubbele aanleg in het civiele geding*, Antwerpen, Maklu, 1995, nr. 113.

vonnis in eerste aanleg, op ontvankelijke en toelaatbare wijze het (gewoon<sup>2217</sup>) rechtsmiddel hoger beroep kan aanwenden<sup>2218</sup>. Er is bijgevolg geen enkele reden om anders te oordelen m.b.t. het aanwenden van het (buitengewoon<sup>2219</sup>) rechtsmiddel derdenverzet.

## 5. Het rechtmatig belang en staking van de werken

### A. Situering

456. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>2220</sup> voorziet in de mogelijkheid tot staking van de werken. Een stakingsbevel kan opgelegd worden bij inbreuken<sup>2221</sup> of wanneer de stedenbouwkundige vergunning of het dossier niet ter plaatse zijn<sup>2222</sup>. M.a.w., telkens wanneer er sprake is van een bouwmisdrijf, of wanneer hiertoe voldoende aanwijzingen bestaan<sup>2223</sup>.

Het bevel tot staking is een preventieve maatregel<sup>2224</sup> die er niet alleen toe strekt de macht van de rechter om het herstel te bevelen veilig te stellen, maar ook bedoeld is om inbreuken op de wettelijke regels inzake ruimtelijke ordening zoals bedoeld in artikel 6.1.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening te voorkomen<sup>2225</sup>. De enkele reden dat een herstel voordien met het oog op de goede ruimtelijke ordening bij vonnis werd bevolen, kan het bevelen van de staking ter uitvoering van dit vonnis daartegen niet verantwoorden<sup>2226</sup>.

---

<sup>2217</sup> Artikel 21, lid 1 Ger. W.

<sup>2218</sup> Zie voor toepassing: Gent 2007/AR/938, 16 januari 2009, [www.cass.be](http://www.cass.be), waarin het hof van beroep te Gent (9<sup>e</sup> Kamer) het incidenteel hoger beroep van de geïntimeerde, lastens wie door de stedenbouwkundig inspecteur een herstelmaatregel vorderde, ontvankelijk verklaarde (maar afwees als ongegrond). Zie eveneens: Brussel 2007/AR/3249, 30 maart 2010, [www.cass.be](http://www.cass.be) waarin het hof van beroep te Brussel het hoofdberoep van de appellant, lastens wie herstelmaatregel werd bevolen, ontvankelijk verklaart.

<sup>2219</sup> Artikel 21, lid 2 Ger. W.

<sup>2220</sup> Artikel 6.1.47 Vlaamse codex RO. Zie hierover: G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje ruimtelijke ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 105-116; G. VAN HOORICK, *Handboek ruimtelijk bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 256, nr. 384; J. VAN DEN BERGHE, "Dwangmaatregelen", in P. VANSANT, V. TOLLENAERE, I. LEENDERS, J. VERKEST, F. VAN ACKER, A. DESMET, J. VAN DE BERGHE en P. VAN ASSCHE, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 641-646.

<sup>2221</sup> Bedoeld worden de gevallen opgesomd in artikel 6.1.1, lid 1 t.e.m. lid 7 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarin de strafbare inbreuken op de regelgeving inzake ruimtelijke ordening worden omschreven, alsook de mogelijke straffen.

<sup>2222</sup> Artikel 4.7.19, §4 Vlaamse codex RO bepaalt dat een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking ligt op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

<sup>2223</sup> G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje ruimtelijke ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 105.

<sup>2224</sup> Cass. 16 januari 2009, C.06.0480.N, *TBO* 2009, 183, *TBP* 2009, 628, *TROS-Nieuwsbrief* 2009, afl. 2, 2, noot D. LINDEMANS, [www.cass.be](http://www.cass.be); Cass. 18 mei 2007, C.06.0567.N, *Amén.* 2008, 60, *Pas.* 2007, 944, *TBP* 2008, 502, *TROS* 2007, 300, noot D. LINDEMANS, [www.cass.be](http://www.cass.be).

Voor een toepassing, zie bv. Antwerpen 10 mei 2011, *TROS-nieuwsbrief* 2011, afl. 7-8, 9.

<sup>2225</sup> Cass. 1 maart 2010, C.09.0392.N, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2226</sup> Cass. 18 mei 2007, AR C.06.0567.N, *Amén.* 2008, 60, *Pas.* 2007, 944, *TBP* 2008, 502, *TROS* 2007, 300, noot D. LINDEMANS.

457. De persoon op wie het stakingsbevel van toepassing is, kan de «opheffing» van het stakingsbevel in kort geding vorderen<sup>2227</sup>. De vordering wordt gebracht voor de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg in het ambtsgebied waarvan het werk en de handelingen werden uitgevoerd<sup>2228</sup>. Het komt aan deze rechter toe het bevel tot staking op zijn externe en interne wettigheid te toetsen, alsmede te onderzoeken of het strookt met de wet dan wel berust op machtsoverschrijding<sup>2229</sup> of machtsafwending<sup>2230</sup>. Hij mag zich daarbij niet beperken tot een *prima facie* beoordeling van het bestaan van een stedenbouwkundige inbreuk, waarop het stakingsbevel steunt<sup>2231</sup>. De rechter beslist dienaangaande ten gronde. Het middel dat ervan uitgaat dat de beoordelingsbevoegdheid van de voorzitter deze is van artikel 584 Gerechtelijk Wetboek<sup>2232</sup>, faalt naar recht<sup>2233</sup>.

## B. Vereist de opheffing in kort geding een rechtmatig belang?

### a. Twee strekkingen in de rechtspraak

458. In het kader van een vordering tot opheffing wordt door sommige voorzitters<sup>2234</sup> <sup>2235</sup>de vereiste gesteld dat diegene die de opheffing van het stakingsbevel vordert, over een wettig belang moet beschikken zodat diegene die niet over een stedenbouwkundige vergunning beschikt, geen wettig

<sup>2227</sup> De vordering wordt gericht tegen het Vlaamse Gewest (G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingzakboekje ruimtelijke ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 110).

<sup>2228</sup> Artikel 6.1.47, laatste lid Vlaamse codex RO.

<sup>2229</sup> Cass. 8 februari 2013, C.10.0669.N, [www.cass.be](http://www.cass.be); Cass. 16 januari 2009, C.06.0480.N, *TBO* 2009, 183, *TBP* 2009, 628, *TROS-Nieuwsbrief* 2009, afl. 2, 2, noot D. LINDEMANS, [www.cass.be](http://www.cass.be); Cass. 18 mei 2007, C.06.0567.N, Amén. 2008, 60, Pas. 2007, 944, *TBP* 2008, 502, *TROS* 2007, 300, noot D. LINDEMANS, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2230</sup> Cass. 1 maart 2010, C.09.0392.N, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2231</sup> Cass. 8 februari 2013, C.10.0669.N, [www.cass.be](http://www.cass.be): “de appelrechters die de vordering tot opheffing van de stakingsbevelen verwerpen oop grond van een *prima facie* beoordeling van het bestaan van een stedenbouwkundige inbreuk, schenden artikel 154, laatste lid Stedenbouwdecreet 1999”. Zie ook de andersluidende conclusie van advocaat-generaal C. Vandewal ([www.cass.be](http://www.cass.be)).

<sup>2232</sup> Op grond van artikel 584 Ger. W. doet de Voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg (koophandel en arbeidsrechtbank), in gevallen die hij spoedeisend acht, bij voorraad uitspraak in alle zaken, behalve die welke de wet aan de rechterlijke macht onttrekt (het zgn. kortgeding).

<sup>2233</sup> Cass. 8 november 2007, C.06.0624.N, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2234</sup> Zie de (hervormde) beschikking a quo waarnaar wordt verwezen in Antwerpen 1 juni 2004, 2002/RK/188, onuitg. en aangehaald in D. LINDEMANS, “Het rechtmatigheidsvereiste voor het belang bij een rechtsvordering of een rechtmiddel: een paralegale wijze van rechtshandhaving”, (noot onder Cass. 7 oktober 2003), *TROS* 2004, p. 275, voetnoot 14) en Cass. 1 maart 2010, C.09.0392.N, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2235</sup> Vgl. Voorz. Rb. Dendermonde 6 november 1998, *CPDK* 1999, 279, (met kritische) noot D. LINDEMANS, waarin wordt overwogen “(...) *Uit de door aanleggers neergelegde stukken blijkt niet of noch hoe de N.V. O. over de gezegde vergunningen beschikt, zodat zij geen belang kan inroepen anders dan een wederrechtelijk: haar vordering is onontvankelijk (...)*”. De kritiek van LINDEMANS bij deze beschikking is terecht. Algemeen wordt immers aangenomen dat stedenbouwkundige en milieuvergunningen vrij overdraagbaar zijn (zie thans uitdrukkelijk in die zin: art. 4.2.23 Vlaamse code RO). Door een onderzoek te voeren naar de identiteit van de vergunninghouders en vervolgens het belang bij een vordering tot opheffing van een stakingsbevel hiermee te verbinden, schendt de voorzitter deze principes (D. LINDEMANS, “De overdraagbaarheid van bouw- en milieuvergunningen”, (noot onder Voorz. Dendermonde 6 november 1998), *CDPK* 1999, 282).

belang heeft<sup>2236</sup>. Ook diegene die zonder exploitatie-, milieu- of afvalstoffenvergunning exploiteert, heeft geen wettig belang om de opheffing van de verzegeling<sup>2237</sup> te vorderen<sup>2238</sup>. Evenmin kan diegene, die een bouwwerk heeft opgericht zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning, in kort geding de stopzetting van een feitelijkheid die een inbreuk op dat bouwwerk inhoudt, vorderen<sup>2239</sup>.

Deze rechtspraak, die een vordering in kort geding tot opheffing van een stakingsbevel<sup>2240</sup> afwijst, bij gebrek aan wettig belang, sluit aan bij de rechtspraak van de Raad van State i.v.m. vorderingen tot vernietiging (of schorsing) van bestuurlijke rechtshandelingen houdende dwangmaatregelen in het kader van regelgeving op de milieuvergunning<sup>2241</sup>. Het Milieuvergunningsdecreet<sup>2242</sup> voorzag voorheen<sup>2243</sup> in de mogelijkheid (algemene<sup>2244</sup> en bijzondere<sup>2245</sup>) dwangmaatregelen op te leggen wanneer een vergunningsplichtige inrichting werd geëxploiteerd zonder milieuvergunning<sup>2246</sup> of in strijd met de (algemene of sectoriële)<sup>2247</sup> exploitatievoorwaarden<sup>2248</sup>. In verschillende arresten<sup>2249</sup> oordeelde de Raad van State dat de verzoekende partij bij de vernietiging (of schorsing) van een dwangmaatregel geen wettig belang heeft indien de verzoeker niet beschikt over de decretaal vereiste milieuvergunning en een vernietiging (of schorsing) van de dwangmaatregelen het op onwettige wijze exploiteren zou bestendigen. Opdat de verzoekende partij een wettig belang zou hebben bij de vernietiging van bv. een bevel tot stopzetting, dient zij aan te tonen dat zij wel degelijk het recht heeft de geviseerde onderdelen van de inrichting te exploiteren,

---

<sup>2236</sup> D. LINDEMANS, “De overdraagbaarheid van bouw- en milieuvergunningen”, (noot onder Voorz. Dendermonde 6 november 1998), *CDPK* 1999, 283: “(...) Wel had hij nog kunnen onderzoeken of de vordering niet beoogt om een wederrechtelijke exploitatie in stand te houden. In dat geval had de eis op grond van de wederrechtelijke aard van het belang ontoelaatbaar kunnen worden verklaard (...)”.

<sup>2237</sup> Na de vaststelling van een milieu-inbreuk of milieumisdrijf kunnen bestuurlijke maatregelen worden opgelegd, waaronder de verzegeling gebouwen, installaties, machines, toestellen, transportmiddelen, containers, terreinen en alles wat zich daarin of daarop bevindt (zie art. 16.4.5 en 16.4.7, §2, 2° DABM).

<sup>2238</sup> Voorz. Rb. Kortrijk 19 mei 1994, *TMR* 1996, 114.

<sup>2239</sup> Luik 4 december 1987, *J.L.M.B.* 1998, 91.

<sup>2240</sup> Artikel 6.1.47, lid 6 Vlaamse codex RO.

<sup>2241</sup> Het Decreet betreffende de milieuvergunning van 28 juni 1985, *B.S.* 17 september 1985, verkort weergegeven als «Milieuvergunningsdecreet».

<sup>2242</sup> Artikelen 29 t.e.m. 35 Milieuvergunningsdecreet

<sup>2243</sup> Sinds 1 mei 2009 wordt het toezicht en de bestuurlijke handhaving uitgeoefend en de veiligheidsmaatregelen genomen volgens de regels bepaald in titel XVI (ingevoerd bij Decreet van 21 december 2007, *B.S.* 29 februari 2008 (1<sup>e</sup> ed.)) van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (*B.S.* 3 juni 1995, verkort weergegeven als «DABM») (art. 29 Milieuvergunningsdecreet).

<sup>2244</sup> Meer bepaald: raadgevingen, aanmaningen of bevelen geven en processen-verbaal opstellen (zie (oud) art. 30, §§1 en 2 Milieuvergunningsdecreet).

<sup>2245</sup> Meer bepaald: stopzetting bevelen van activiteiten, toestellen verzegelen en de onmiddellijke sluiting van een inrichting opleggen (zie (oud) art. 31, §§1 en 2 Milieuvergunningsdecreet).

<sup>2246</sup> (Oud) Artikel 31, §1 Milieuvergunningsdecreet.

<sup>2247</sup> Artikel 31, §2 Milieuvergunningsdecreet.

<sup>2248</sup> Artikel 32, §1 Milieuvergunningsdecreet.

<sup>2249</sup> R.v.St. 21 november 1989, *A.P.M.* 1989, 169, *T.B.P.* 1990, 674; R.v.St. 20 januari 2000, nr. 84.775, *TMR* 2000, 358; R.v.St. 31 maart 2000, nr. 86.461, *T. Gem.* 2001, 157; R.v.St. 18 mei 2000, nr. 87.388, *TMR* 2000, 414; R.v.St. 9 januari 2003, nr. 114.309, *MER* 2003, 102, *TMR* 2005, 449; R.v.St. 26 juni 2003, nr. 121.002, *CDPK* 2004, 122, *MER* 2003, 257; R.v.St. 27 april 2004, nr. 130.673, *MER* 2004, 224, *TMR* 2005, 452.



hetzij omdat zij wel degelijk over de vereiste vergunning beschikt, hetzij omdat de exploitatie niet vergunningsplichtig is<sup>2250</sup>.

**459.** Er is evenwel andersluidende rechtspraak. In een arrest van 27 mei 2008 verwierp het hof van beroep te Brussel<sup>2251</sup> het verweer van het Vlaamse Gewest tegen een vordering tot opheffing van een stakingsbevel, waarin het Vlaamse Gewest o.a. opwierp dat de vordering tot opheffing niet ontvankelijk bij gebrek aan rechtmatig belang. Onder uitdrukkelijke verwijzing naar de rechtspraak van het Hof van Cassatie – waarin geoordeeld wordt dat de procespartij die voorhoudt titularis te zijn van een subjectief recht, hoedanigheid en belang heeft om een vordering in te stellen, ook al wordt dat recht betwist en het onderzoek en het bestaan of de draagwijdte van het subjectief recht dat door de eiser wordt ingeroepen niet de ontvankelijkheid maar de gegrondheid van de vordering betreft – verwierp het hof van beroep deze exceptie. Het hof oordeelde dat indien de partij, die de opheffing van het stakingsbevel vordert, voorhoudt dat bepaalde bouwwerken ten onrechte zijn stilgelegd, het de rechter toekomt om kennis te nemen van de zaak. Dat belang is, op zich, niet onrechtmatig. Het onderzoek van het ingeroepen recht, van de rechtmatigheid van de vordering, betreft daarentegen de grond van de zaak.

In een arrest van het hof van beroep te Brussel van 10 december 2008<sup>2252</sup> hervormde het hof een beschikking waarin de vordering tot opheffing van een stakingsbevel werd afgewezen bij gebrek aan wettig belang<sup>2253</sup>. Het hof oordeelde dat de kortgedingrechter (in eerste aanleg), die de opheffing had afgewezen, het doel van het stakingsbevel, dat de beveiliging beoogt van de macht van de (bodem)rechter om het herstel te bevelen, had miskend. Het stakingsbevel beoogt immers te vermijden dat werken of handelingen voorgezet worden die later door de rechter moeilijk ongedaan kunnen worden gemaakt, zodat de opdracht van de rechter om zo nodig het herstel in de vorige toestand te bevelen, bemoeilijkt zoniet onmogelijk wordt te realiseren wegens een onomkeerbare toestand. Aangezien de bouw van de litigieuze boogloods voltooid was, was het voor het hof niet duidelijk hoe het verder gebruik van de boogloods de mogelijkheid van de rechter om in voorkomend geval de herstelmaatregel te bevelen zou kunnen hypothekeren. Ook zonder gebruik zou de boogloods blijven bestaan. De partij, die de opheffing vorderde van de stakingsbevelen tot gebruik, die niet het karakter hadden van een beveiligingsmaatregel, deed dan ook blijken van een wettig

---

<sup>2250</sup> R.v.St. 9 januari 2003, nr. 114.309, *MER* 2003, 102, *TMR* 2005, 449.

<sup>2251</sup> Brussel (1e Kamer) 27 mei 2008, 2006/KR/483, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2252</sup> Brussel 10 december 2008, onuitg., verbroken bij Cass. 1 maart 2010, C.09.0392.N, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2253</sup> Dit kan afgeleid worden uit de uiteenzetting van het cassatiemiddel waarin volgende overweging uit het bestreden arrest wordt weergegeven: “(...) *Het belang.* De eerste rechter besloot tot het gebrek aan wettig belang op grond dat: ‘de vordering van (de verweerders), die ertoe strekt de opheffing te bekomen van de verschillende stakingsbevelen, komt neer op het nastreven van het behoud van de constructies en van het gebruik van het perceel zonder over een vergunning te beschikken, terwijl een vergunning vereist is’ (...)” (zie p. 2 van het cassatiearrest van 1 maart 2010, C.09.0392.N, [www.cass.be](http://www.cass.be)).

belang. Het arrest van het hof van beroep werd evenwel door het Hof van Cassatie<sup>2254</sup> verbroken, doch niet (uitdrukkelijk) omwille van een schending van artikel 17 Gerechtelijk Wetboek<sup>2255</sup>.

Het hof van beroep van Brussel bevestigde haar rechtspraak in een arrest van 27 januari 2009<sup>2256</sup>. Opnieuw verwierp het hof – onder verwijzing naar de rechtspraak van het Hof van Cassatie, volgens de welke de procespartij die voorhoudt titularis te zijn van een subjectief recht, hoedanigheid en belang heeft om een vordering in te stellen, ook al wordt dat recht betwist en het onderzoek en het bestaan of de draagwijdte van het subjectief recht dat door de eiser wordt ingeroepen niet de ontvankelijkheid maar de gegrondheid van de vordering betreft – de opgeworpen en op het onrechtmatig belang gesteunde exceptie van onontvankelijkheid. Het hof van beroep stelde vast dat de bouwheer in de inleidende dagvaarding voorhield dat de constructie vergund was en dat het stakingsbevel onrechtmatig was. Aldus haalde de bouwheer een subjectief recht aan hetgeen het hof van beroep verplichtte te onderzoeken.

Ook het hof van beroep te Antwerpen<sup>2257</sup> hervormde een beschikking van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen waarin een vordering tot opheffing van een stakingsbevel werd afgewezen als ontoelaatbaar om reden dat kennelijk niet de vereiste stedenbouwkundige vergunning voor de gestaakte sloopwerken voorhanden was. Het hof van beroep hervormde de

---

<sup>2254</sup> Cass. 1 maart 2010, C.09.0392.N, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2255</sup> In het tweede onderdeel van het eerste middel tot cassatie werd o.a. – naast een schending van artikel 159 Grondwet en de artikelen 99, §1, lid 1, 5°, 146, lid 1, 1°, 149, §1, lid 1, 151 en 154, lid 1, lid 2 en lid 6 Decreet ruimtelijke ordening 1999 – een schending van artikel 17 Gerechtelijk Wetboek opgeworpen: “(...) 9. Door te dezen het bevel tot onmiddellijke staking zoals voorzien in artikel 154, eerste lid, van het Stedenbouwdecreet 1999, louter als een “beveiligingsmaatregel” te beschouwen die “moet bijdragen tot het vrijwaren van de mogelijkheid van de rechter om het herstel te bevelen”, zonder na te gaan of door de bevelen staking van “het gebruik van de grond”, en inzonderheid een staking van het vergunningsplichtig gewoonlijk gebruik van de grond in de zin van artikel 99, §1, eerste lid, 5°, sub a tot c, van het Stedenbouwdecreet 1999, zoals hiervoor toegelicht en door de eiser in conclusie aangevoerd, een verdere aantasting van de goede ruimtelijke ordening kon voorkomen worden, miskent het bestreden arrest artikel 159 van de gecoördineerde Grondwet, en de artikelen 99, §1, eerste lid, 5°, 146, eerste lid, 1°, 149, §1, eerste lid, 151, 154, eerste, tweede en zesde lid, van het Stedenbouwdecreet 1999, kon het bestreden arrest dienvolgens niet wettig besluiten dat de eiser een “wettig” belang heeft bij de gevorderde opheffing van de stakingsbevelen (schending van dezelfde bepalingen, en artikel 6 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 17 van het Gerechtelijk Wetboek), en kon het dienvolgens evenmin wettig besluiten dat de stakingsbevelen zijn aangetast door machtoverschrijding, dat ze werden gebruikt als “een anticipatieve straf”, en dat ze “neerkomen op een voorlopige voordeelsontneming” (schending van artikel 159 van de gecoördineerde Grondwet, en de artikelen 99, §1, eerste lid, 5°, 146, eerste lid, 1°, 149, §1, eerste lid, 151, 154, eerste, tweede en zesde lid, van het Stedenbouwdecreet 1999) (...)”. Het Hof van Cassatie oordeelde dat “Het komt aan deze rechter toe het bevel tot staking op zijn externe en interne wettigheid te toetsen, alsmede te onderzoeken of het strookt met de wet dan wel op machtoverschrijding of machtsafwending berust. Het bevel tot staking is een preventieve maatregel die niet alleen ertoe strekt de macht van de rechter om het herstel te bevelen veilig te stellen maar ook bedoeld is om inbreuken op de wettelijke regels inzake ruimtelijke ordening zoals bedoeld in artikel 146 van het decreet te voorkomen.” Vervolgens, na de aangevoerde schriftelijke argumenten van het Vlaams Gewest te hebben vastgesteld, werd het bestreden arrest verbroken om reden dat “de appelrechters, die de onmiddellijke opheffing bevelen van de stakingsbevelen op grond dat deze in niets bijdragen tot het vrijwaren van de mogelijkheid van de rechter om het herstel te bevelen, zonder na te gaan of de stakingsbevelen niet strekten tot de stopzetting van een vergunningsplichtig gewoonlijk gebruik van de grond zonder de vergunning en derhalve tot het voorkomen van verdere aantasting van de ruimtelijke ordening zoals bedoeld in artikel 146 van het decreet, verantwoorden hun beslissing niet naar recht.”

<sup>2256</sup> Brussel 27 januari 2009, inzake 2007/rk/348, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2257</sup> Antwerpen 1 juni 2004, 2002/RK/188, onuitg. en aangehaald in D. LINDEMANS, “Het rechtmatigheidsvereiste voor het belang bij een rechtsvordering of een rechtmiddel: een paralegale wijze van rechtshandhaving”, (noot onder Cass. 7 oktober 2003), TROS 2004, p. 276, voetnoot 14).



beschikking. Het hof oordeelde dat de appellante, die beweerde over een stedenbouwkundige vergunning te beschikken<sup>2258</sup>, over een reeds verkregen en dadelijk belang beschikte om de opheffing van het stopzettingsbevel te vorderen. De redengeving van de eerste rechter betroffen daarentegen de grond van de zaak.

## **b. Standpunt in de rechtsleer**

**460.** Terecht suggereert Lindemans<sup>2259</sup> dat een vordering tot opheffing van een stakingsbevel, op grond van artikel 6.1.47, laatste lid Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, niet mag worden afgewezen bij gebrek aan rechtmatig belang aangezien de decreetgever een verzoek tot opheffing heeft mogelijk gemaakt terwijl het verzoek tot opheffing – zeker in bepaalde omstandigheden – overduidelijk strekt tot het handhaven van een toestand in strijd met de openbare orde. Door de decretale mogelijkheid tot opheffing van het stakingsbevel te voorzien, lijkt de decreetgever inderdaad de uitdrukkelijke bedoeling te hebben gehad de toegang tot de rechter mogelijk te maken, ook al bevindt de betrokkene zich in een toestand in strijd met de ruimtelijke ordening.

De rechtspraak van het Hof van Cassatie<sup>2260</sup> volgens dewelke de enkele reden dat een herstel voordien met het oog op de goede ruimtelijke ordening bij vonnis werd bevolen, het bevelen van de staking ter uitvoering van dit vonnis niet kan verantwoorden, lijkt dit standpunt te bevestigen. In de feiten die aanleiding gaven tot deze rechtspraak werd bij een in kracht van gewijsde getreden vonnis van 22 april 1983 van de correctionele rechtbank te Tongeren het herstel van de plaats in de vorige toestand bevolen van een chalet met visvijver in natuurgebied (zonder dwangsom). Het vonnis werd nooit uitgevoerd. Op 29 juni 2005 werd de staking van het strijdige gebruik (als cafetaria) bevolen, waarvan de opheffing in kort geding werd gevorderd en bevolen. Het hoger beroep werd verworpen, net als de voorziening in cassatie. Het stakingsbevel is immers een preventieve maatregel; de enkele reden dat een herstel voordien met het oog op de goede ruimtelijke ordening bij vonnis werd bevolen, kan dan ook het bevelen van de staking ter uitvoering van dit vonnis niet verantwoorden. Hoewel de vordering tot opheffing van het stakingsbevel ontegensprekelijk de instandhouding van een toestand in strijd met de ruimtelijke ordening beoogde – m.n. de instandhouding van een toestand waarvan het herstel bij een in kracht van gewijsde getreden rechterlijke beslissing werd bevolen –, werd de vordering niet afgewezen bij gebrek aan rechtmatig belang, doch integendeel de vordering tot opheffing van het stakingsbevel werd ingewilligd en het stakingsbevel werd opgeheven.

---

<sup>2258</sup> Onder de vorm van een beslissing van de bevoegde minister omtrent een beroep tegen een leegstandsheffing (D. LINDEMANS, “Het rechtmatigheidsvereiste voor het belang bij een rechtsvordering of een rechtmiddel: een paralegale wijze van rechtshandhaving”, (noot onder Cass. 7 oktober 2003), *TROS* 2004, p. 276, voetnoot 14).

<sup>2259</sup> D. LINDEMANS, “Het rechtmatigheidsvereiste voor het belang bij een rechtsvordering of een rechtmiddel: een paralegale wijze van rechtshandhaving”, (noot onder Cass. 7 oktober 2003), *TROS* 2004, 276.

<sup>2260</sup> Cass. 18 mei 2007, AR C.06.0567.N, *Amén*. 2008, 60, *Pas.* 2007, 944, *TBP* 2008, 502, *TROS* 2007, 300, noot D. LINDEMANS.

## 6. Het rechtmatig belang en onteigening

### A. Geen (billijke) vergoeding van onwettig voordeel

461. Volgens een constante rechtspraak wordt onder «onteigening» verstaan “een gedwongen, onherroepelijke en volledige overgang van een zakelijk recht van de onteigende, dit is de vroegere houder van het recht, naar de onteigenaar”<sup>2261</sup>. Krachtens artikel 16 Grondwet is onteigening mogelijk (1) ten algemenen nutte, (2) in de gevallen en (3) op de wijze bij de wet bepaald, en (4) tegen een billijke en voorafgaandelijke schadeloosstelling<sup>2262</sup>.

462. De «onteigeningsvergoeding» moet billijk en voorafgaand zijn<sup>2263</sup>. Het gaat niet om een vergoeding *ex aequo et bono*, maar om een nauwkeurige en rechtvaardige vergoeding, die een integraal herstel van de geleden schade inhoudt<sup>2264</sup>. De schadeloosstelling die aan iemand die ten algemenen nutte uit zijn eigendom wordt onttrokken, moet dus in elk geval volledig vergoeden. De vergoeding moet derhalve elk nadeel dat in oorzakelijk verband met de onteigening staat, omvatten<sup>2265</sup>.

463. Het uitgangspunt, m.n. dat de schadeloosstelling integraal moet zijn, wordt genuanceerd omdat het «verlies van een onwettig voordeel» geen vergoedbare schade uitmaakt, waaruit volgt dat geen onteigeningsvergoeding kan worden toegestaan voor een onwettig voordeel<sup>2266</sup>. Het verlies van een onwettig voordeel is geen vergoedbare schade<sup>2267</sup>.

---

<sup>2261</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2011, p. 96, nr. 110; vgl. M. DENYS, “Onteigening”, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS, R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., I.D.8-1.

<sup>2262</sup> Zie over de onteigening in het algemeen: G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2011, p. 95-124, nrs. 110-158; S. VERBIST, “Kroniek van het onteigeningsrecht (2000-2005)”, *TBO* 2006, 78-107; S. VERBIST, *Administratiefrechtelijke aspecten inzake onteigeningen*, Brussel, Larcier, 2004, 78 p.; J. GHYSELS en R. PALMANS (eds.), *Onteigening: de voorgaande fase*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, 319 p.; M. DENYS, *Onteigening en planschade. 1: Beginselen, procedure, planschadevergoeding*, in *Recht en praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 1995, 379 p..

<sup>2263</sup> S. VERBIST, “Kroniek van het onteigeningsrecht (2000-2005)”, *TBO* 2006, p. 98, nr. 66; G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2011, p. 101-102, nr. 118.

<sup>2264</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2011, p. 102, nr. 118; L. DE GEYTER, “De onteigeningsvergoeding in geval van een stedenbouwmisdrijf”, (noot onder Cass. 18 juni 1998), *AJT* 1998-99, p. 936, nr. 4.

<sup>2265</sup> E. CAUSIN, “L’expropriation”, X., *Guide de droit immobilier*, Waterloo, Kluwer, losbl., deel VII., p. 135, nr. 3.3; E. CAUSIN, *Droit des victimes d’expropriation et d’autres privations de propriété*, Limal, Anthemis, 2011, p. 91-93, nr. 42; A. VAN OEVELEN, “Het algemeen juridisch kader van de onteigeningsvergoeding”, in R. PALMANS en S. VERBIST (eds.), *De onteigeningsvergoeding – het juridisch regime*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2009, p. 4, nr. 6 en p. 6-7, nr. 10; S. VERBIST, “Kroniek van het onteigeningsrecht (2000-2005)”, *TBO* 2006, p. 98, nr. 66; Vgl. O. WERY, “Le caractère juste et préalable de l’indemnité d’expropriation: mythe ou réalité?” (noot onder Cour const. du Grand-Duché de Luxembourg), *T.Vred.* 2009, 493-499.

<sup>2266</sup> S. VERBIST, “Kroniek van het onteigeningsrecht (2000-2005)”, *TBO* 2006, p. 98, nr. 66; G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2011, p. 103, nr. 120; J. SPREUTELS, concl. bij Cass. 14 mei 2003, [www.cass.be](http://www.cass.be), nr. 3; W. RASSCHAERT, “Onteigening en rooilijnplannen”, in B. HUBEAU, W. VANDEVEYVERE en G. DEBERSAQUES, *Handboek Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 578-579, nrs. 35-36; M. DENYS, “Onteigening”, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS, R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., I.D.8-1; I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke

In de oudere rechtspraak van het Hof van Cassatie<sup>2268</sup> werd reeds geoordeeld dat de onteigende geen aanspraak kon maken op de waardevermeerdering van een onroerend goed opgetrokken in strijd met een gemeentelijk plan van aanleg. Deze rechtspraak was gesteund op artikel 31 van de Stedenbouwwet 1962<sup>2269</sup> dat bepaalde dat “bij het bepalen van de waarde van het onteigende perceel wordt geen rekening gehouden met (...) de waardevermeerdering die het goed heeft verkregen door de werken of veranderingen uitgevoerd met overtreding van de voorschriften van een plan van aanleg, indien de werken na de sluiting van het openbaar onderzoek aangaande het plan zijn uitgevoerd”. In zijn arrest verwees het Hof van Cassatie naar de parlementaire voorbereiding waarin werd overwogen dat de onteigende zich niet kan beroepen op een waardevermeerdering die het gevolg is van werken of veranderingen die met overtreding van de voorschriften zijn uitgevoerd en die bijgevolg moeten verdwijnen<sup>2270</sup>. In de rechtsleer<sup>2271</sup> werd dit arrest aldus geïnterpreteerd dat enkel wanneer een constructie opgericht werd in strijd met een plan van aanleg, geen onteigeningsvergoeding kon toegekend worden. In andere gevallen zou de onteigeningsvergoedingen wel kunnen toegekend worden, tenzij er reeds een definitief geworden vonnis met een bevel tot afbraak was geveld.

In een recenter arrest echter oordeelde het Hof van Cassatie<sup>2272</sup> dat, aangezien een onwettig voordeel geen vergoedbare schade is, geen onteigeningsvergoeding kan worden toegestaan voor een onwettig voordeel dat is verworven door werken die zonder de vereiste vergunning zijn uitgevoerd<sup>2273</sup>. In het voor het Hof van Cassatie bestreden arrest van het hof van beroep te Antwerpen van 24 oktober 1994 werd geen onteigeningsvergoeding toegekend voor de werken (m.n. het bouwen van een woning, met garage en bergplaats) die werden uitgevoerd zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning om reden dat die woning wederrechtelijk (d.i. opgericht zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning) was en uit een onrechtmatige of quasi onrechtmatige daad geen rechten kunnen geput worden; voor de instandhoudings- en onderhoudswerken, waarvoor volgens het hof van beroep geen stedenbouwkundige vergunning vereist was, kende het hof van beroep wel een onteigeningsvergoeding toe. In hun voorziening in cassatie voerden de onteigenden o.m. aan dat noch het wederrechtelijk karakter van de woning (met garage en bergplaats) noch de

---

rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 847, nr. 14; vgl. D. SIMOENS, “Een illegale opgestelde caravan moogt u niet beschadigen”, (noot onder Cass. 2 april 1998), *TBBR* 1999, p. 254, nr. 4.

<sup>2267</sup> J. SPREUTELS, concl. bij Cass. 14 mei 2003, [www.cass.be](http://www.cass.be), nr. 3.

<sup>2268</sup> Cass. 14 december 1979, *Pas.* 1980, I, 475.

<sup>2269</sup> Wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, *B.S.* 12 april 1962, verkort weergegeven als «Stedenbouwwet 1962».

<sup>2270</sup> I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* p. 847, nr. 15, met verwijzing naar *Parl.St.* Senaat 1958-59, nr. 124, p. 63.

<sup>2271</sup> G. SUETENS-BOURGEOIS, “De onteigeningsvergoedingen”, *RW* 1973-74, klm. 2029-2030, nr. 30; G. SUETENS-BOURGEOIS, “Onteigening”, *RW* 1987-88, p. 70, nr. 19.

<sup>2272</sup> Cass. 18 juni 1998, *AJT* 1998-99, 934, noot L. DE GEYTER.

<sup>2273</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2011, p. 103, nr. 120; G. VAN HOORICK, “Het oogmerk van algemeen nut en de voorafgaandelijke en billijke schadeloosstelling bij onteigening”, *CDPK* 2007, p. 45, nr. 11; S. VERBIST, “Kroniek van het onteigeningsrecht (2000-2005)”, *TBO* 2006, p. 98, nr. 66; I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* p. 847-848, nrs. 14-16; M. DENYS en P. JONGBLOET, “De onteigening van het gehuurde goed”, *T. Huur* 1998-99, 173; L. DE GEYTER, “De onteigeningsvergoeding in geval van een stedenbouwmisdrijf”, *AJT* 1998-99, 935-941.

omstandigheid dat zij een onrechtmatige daad of quasi onrechtmatige daad begingen door zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning te bouwen en hun woning (met garage en bergplaats) in stand te houden, tot gevolg had dat zij geen eigenaars meer zouden zijn van die woning (met garage en bergplaats) en zodoende het recht op billijke schadeloosstelling bij onteigening van die woning (met garage en bergplaats) zouden verloren hebben. Het Hof van Cassatie verwierp de voorziening in cassatie. Uitgangspunt is volgens het Hof van Cassatie dat de schadeloosstelling de volledige schade moet vergoeden; echter, het verlies van een onwettig voordeel is geen vergoedbare schade zodat daaruit volgt dat geen onteigeningsvergoeding kan worden toegestaan voor een onwettig voordeel dat is verworven door werken die zonder de vereiste vergunningen zijn uitgevoerd. Op grond van de vaststelling dat (1) de onteigenden geen stedenbouwkundige vergunning hadden aangevraagd voor een woning (met garage en bergplaats), (2) de onteigenden wederrechtelijk een vervallen pand (woning met garage en bergplaats) hadden herbouwd en in stand gehouden en (3) geen stedenbouwkundige vergunning vereist was voor instandhoudings- en onderhoudswerken, schendde het hof van beroep te Antwerpen geen van de opgeworpen wetsbepalingen<sup>2274</sup> en werd de voorziening in cassatie verworpen<sup>2275</sup>.

De lagere rechtspraak heeft zich hier bij aangesloten. Aldus werd de vordering tot vergoeding van onteigeningsschade ingesteld door de huurder van een onteigend gebouw dat hij tot uitbating van ontucht aanwendde, als ontoelaatbaar afgewezen<sup>2276</sup>. Ook de rechtbank van eerste aanleg te Mechelen<sup>2277</sup> kende geen onteigeningsvergoeding toe voor bouwwerken opgericht in strijd met de stedenbouwwetgeving.

De decreetgever verankerde dit principe in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>2278</sup>, waarin is bepaald dat bij het bepalen van de waarde van het onteigende perceel geen rekening wordt gehouden met de waardevermeerdering die het goed heeft gekregen door werken of veranderingen uitgevoerd zonder vergunning of in strijd met de voorschriften van een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan<sup>2279</sup>. Ook in het Decreet Rooilijnplannen<sup>2280</sup> <sup>2281</sup> heeft de Decreetgever

<sup>2274</sup> M.n. de artikelen 16 Grondwet, 1382-1383 Burgerlijk Wetboek en 3 van de wet van 17 april 1878 houdende de Voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering.

<sup>2275</sup> Ten onrechte stelt CLAEYS dat het arrest van het hof van beroep te Antwerpen werd “gecasseed” (zie I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 847, nr. 14).

<sup>2276</sup> Rb. Luik 22 maart 1978, *J.L.* 1977-78.

<sup>2277</sup> Rb. Mechelen 13 april 1988, *Pas.* 1988, III, 101 aangehaald in I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 847, nr. 15.

<sup>2278</sup> Artikel 2.4.6, §1, lid 2 Vlaamse codex RO.

<sup>2279</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2011, p. 103, nr. 120; G. VAN HOORICK, “Het oogmerk van algemeen nut en de voorafgaandelijke en billijke schadeloosstelling bij onteigening”, *CDPK* 2007, p. 45, nr. 11; W. RASSCHAERT, “Onteigening en rooilijnplannen”, in B. HUBEAU, W. VANDEVEYVERE en G. DEBERSAQUES, *Handboek Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 578-579, nr. 35.

<sup>2280</sup> Decreet van 8 mei 2009 houdende de vaststelling en realisatie van de rooilijnplannen, *B.S.* 3 juli 2009, verkort weergegeven als «Decreet Rooilijnplannen 2009». Zie hierover: G. VAN HOORICK en K. BEKÉ, “Rooilijnplannen: een uniforme toepassing en transparante wetgeving”, *RW* 2009-10, 986-992; W. RASSCHAERT, “Onteigening en rooilijnplannen”, in B. HUBEAU, W. VANDEVEYVERE en G. DEBERSAQUES, *Handboek Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 579-590, nrs. 38-84.

voorzien dat bij het bepalen van de waarde van het te onteigenen perceel geen rekening wordt gehouden met de waardevermeerdering die het perceel heeft verkregen ten gevolge van onwettig uitgevoerde werken of handelingen<sup>2282 2283</sup>.

## B. Kanttekeningen in de rechtsleer

**464.** Claey<sup>2284</sup> merkt een duidelijk verschil op tussen het «verfijnde» criterium in het contentieux van het aansprakelijkheidsrecht en het «absolute» criterium in het contentieux van het onteigeningsrecht. Hierbij stelt hij zich de vraag of het wel gerechtvaardigd is dat een schadeverwekkende derde de waarde van een illegaal bouwsel moet vergoeden (voor zover die niet enkel strekt tot het behoud van de ongeoorloofde toestand) maar de overheid bij de onteigening van illegale bouwsels geen onteigeningsvergoeding moet betalen. Dit zou bovendien het gevaar kunnen inhouden om de onteigening van illegale bouwsels aan te moedigen. Determinerend voor het verschil is volgens Claey de functie van beide regimes: de repressieve functie (van het aansprakelijkheidsrecht) speelt geen rol in (de compensatoire functie van) het onteigeningsrecht<sup>2285</sup>.

## 7. Andere toepassingsgevallen

**465.** De regel dat diegene die enkel het behoud van een toestand in strijd met de openbare orde of van een onrechtmatig voordeel nastreeft geen rechtmatig belang heeft, geldt ook wanneer de vordering «in kort geding<sup>2286</sup>» wordt ingesteld.

Aldus staat het aan de rechter in kort geding te oordelen of de eiser in kort geding die op grond van spoed een voorlopige maatregel vraagt, een rechtmatig belang heeft om die maatregel te verkrijgen. Hij geniet bij de beoordeling van de rechtmatigheid van het belang over een grote mate

---

<sup>2281</sup> Artikel 13 Decreet Rooilijnplannen 2009.

<sup>2282</sup> G. VAN HOORICK en K. BEKÉ, “Rooilijnplannen: een uniforme toepassing en transparante wetgeving”, *RW* 2009-10, p. 990, nr. 20; W. RASSCHAERT, “Onteigening en rooilijnplannen”, in B. HUBEAU, W. VANDEVEYVERE en G. DEBERSAQUES, *Handboek Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 587, nr. 71.

<sup>2283</sup> Opgemerkt moet worden dat artikel 13 Decreet rooilijnplannen ruimer geformuleerd is (“*onwettig uitgevoerde werken of handelingen*”) dan artikel 2.4.6, §1, lid 2 Vlaamse Codex RO (“*werken of veranderingen uitgevoerd zonder vergunning of in strijd met de voorschriften van een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan*”).

<sup>2284</sup> I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 847-848, nr. 16.

<sup>2285</sup> Het aansprakelijkheidsrecht heeft in de eerste plaats een *vergoedende* functie: de bedoeling is het slachtoffer in zijn vroegere toestand te herstellen door de aansprakelijke te doen instaan voor het herstel van de schade. Maar het heeft ook een (onrechtstreekse) *preventieve/repressieve* functie: in de mate het aansprakelijkheidsrecht ertoe leidt dat de kosten van schadewekkend gedrag ten laste van de schadeveroorzaker kunnen gelegd worden, kan het ertoe leiden dat personen hun gedrag zullen aanpassen om de kosten uit aansprakelijkheid te vermijden. Het aansprakelijkheidsrecht is er in die zin op gericht de burger de gepaste stimuli te geven voor een zorgvuldig gedrag (zie over de functie van het aansprakelijkheidsrecht: H. BOCKEN en I. BOONE, *Inleiding tot het schadevergoedingsrecht*, Brugge, die Keure, 2011, p. 31-32, nrs. 37-38).

<sup>2286</sup> Artikel 584 Ger. W.. Zie over het «kort geding» in het algemeen o.a.: S. BEERNAERT, “Algemene principes van het civiel kort geding”, *RW* 2001-2002, p. 1341-1350, nrs. 1-36.

van vrijheid. Die beoordeling blijft overeind indien de rechter in kort geding, hierbij geen normen betreft die zijn beoordeling naar redelijkheid niet kunnen schragen<sup>2287</sup>.

**466.** Een vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen van 30 maart 2006<sup>2288</sup> betreft de vordering die ertoe strekte een «recht van bewoning» en bezetting m.b.t. een pand te verlenen. Het pand werd gekraakt en bezet teneinde dit waardevolle gebouw, dat was opgenomen in een inventaris van het cultureel bezit, te beschermen tegen verkrotting en er sociale en culturele activiteiten in te ontplooien die zouden overeenstemmen met de openbare nutsbestemming van het gebouw. De rechtbank stelde evenwel vast dat de bewoning van het gebouw in strijd was met de ruimtelijke bestemming zodat de vordering strekte tot behoud van een toestand in strijd met de openbare orde en dus niet-ontvankelijk was.

---

<sup>2287</sup> Cass. 20 februari 2009, AR C.07.0217.N, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2288</sup> Rb. Antwerpen 30 maart 2006, *P&B* 2007, 123, noot S. UHLIG.

## Hoofdstuk II. Nietigheid van overeenkomsten wegens ongeoorloofd(e) voorwerp of oorzaak<sup>2289</sup>

### Inleiding

467. Traditioneel wordt geoordeeld dat een overeenkomst die strijdig is met de openbare orde absoluut nietig is. In dat geval moet de rechter, gevat om te oordelen over een vordering tot uitvoering of ontbinding van dergelijke overeenkomst, de nietigheid ambtshalve opwerpen, op voorwaarde dat hij uiteraard de rechten van verdediging respecteert. Deze regel wordt vaak in verband gebracht met het adagium “*nemo auditur turpitudinem suam allegans*” op grond waarvan niemand door de rechter wordt gehoord indien hij zich beroept op zijn eigen schandelijk gedrag<sup>2290</sup> of op grond waarvan niemand de gedwongen uitvoering of de ontbinding van een ongeoorloofde overeenkomst kan vorderen<sup>2291</sup>. Dit adagium vormt nochtans geen algemeen rechtsbeginsel<sup>2292</sup> zodat het slechts waarde heeft voor zover het is neergelegd in een wettelijke bepaling<sup>2293</sup>. Het Burgerlijk Wetboek bevat geen bepaling die in het algemeen omschrijft wanneer een overeenkomst ongeoorloofd is wegens strijdigheid met de openbare orde of de goede zeden. Maar uit de artikelen 6, 1108, 1128, 1131 en 1133 Burgerlijk Wetboek, en hun onderlinge samenhang, wordt veelal afgeleid dat een overeenkomst ongeoorloofd is wegens strijdigheid met de openbare orde of met de goede zeden wanneer (1) het voorwerp of de oorzaak van de verbintenissen die eruit voortvloeien (2) een rechtsregel van openbare orde of van goede zeden miskent<sup>2294</sup>. Dit wordt hierna onderzocht.

---

<sup>2289</sup> Dit onderdeel is een verdere uitwerking en actualisering van een (onderdeel van een) eerdere publicatie: F. HAENTJENS, “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, (416-453) 416-418.

<sup>2290</sup> J. BAECK, “Deugnieten en nietigheden. Over ongeoorloofde overeenkomsten, nemo auditur, in pari causa en artikel 6 van het Burgerlijk Wetboek”, in I. BOONE, I. CLAEYS en L. LAVRYSEN (eds.), *Liber amicorum Hubert Bocken. Dare la luce*, Brugge, Die Keure, 2009, 151.

<sup>2291</sup> A. VAN OEVELEN, B. CATTOIR, A. COLPAERT, M. VAN LOON, R. VINCKX EN L. VAN VALKENBORGH, “De nietigheid van overeenkomsten wegens strijdigheid met de openbare orde of de goede zeden: algemene beginselen en een grondslagenonderzoek”, *TPR* 2011-4, p. 1359, nr. 1.

<sup>2292</sup> O.a. Cass. 2 december 2002, *Arr.Cass.* 2002, 2631, *Pas.* 2002, 2309, *CDPK* 2003, 332, noot P. POPELIER, *TROS* 2003, 190; J. BAECK, “Deugnieten en nietigheden. Over ongeoorloofde overeenkomsten, nemo auditur, in pari causa en artikel 6 van het Burgerlijk Wetboek”, in I. BOONE, I. CLAEYS en L. LAVRYSEN (eds.), *Liber amicorum Hubert Bocken. Dare la luce*, Brugge, Die Keure, 2009, 152.

<sup>2293</sup> J. BAECK, “Deugnieten en nietigheden. Over ongeoorloofde overeenkomsten, nemo auditur, in pari causa en artikel 6 van het Burgerlijk Wetboek”, in I. BOONE, I. CLAEYS en L. LAVRYSEN (eds.), *Liber amicorum Hubert Bocken. Dare la luce*, Brugge, Die Keure, 2009, 152; A. VAN OEVELEN, B. CATTOIR, A. COLPAERT, M. VAN LOON, R. VINCKX EN L. VAN VALKENBORGH, “De nietigheid van overeenkomsten wegens strijdigheid met de openbare orde of de goede zeden: algemene beginselen en een grondslagenonderzoek”, *TPR* 2011-4, p. 1359, nr. 3.

<sup>2294</sup> A. VAN OEVELEN, B. CATTOIR, A. COLPAERT, M. VAN LOON, R. VINCKX EN L. VAN VALKENBORGH, “De nietigheid van overeenkomsten wegens strijdigheid met de openbare orde of de goede zeden: algemene beginselen en een grondslagenonderzoek”, *TPR* 2011-4, p. 1360, nr. 3; P. WERY, *Droit des obligations. I Théorie générale du contrat*, Brussel, Larcier, 2011, p. 298, nr. 307.

# 1. Voorwerp

## A. Algemene beginselen

468. «Een bepaald voorwerp als inhoud van de verbintenis» is één van de vier geldigheidsvereisten vermeld in artikel 1108 van het Burgerlijk Wetboek. Een overeenkomst zonder voorwerp is ongeldig<sup>2295</sup>. Het voorwerp moet m.a.w. bestaan<sup>2296</sup>. Het voorwerp dient daarenboven bepaald of bepaalbaar te zijn, hetgeen impliceert dat de overeenkomst voldoende elementen bevat die het mogelijk maken het voorwerp te bepalen zonder dat er een nieuwe overeenkomst nodig is<sup>2297</sup>.

469. Evenwel dient vooreerst te worden onderzocht waarop het voorwerpvereiste betrekking heeft. Het Burgerlijk Wetboek is dienaangaande niet steeds consequent<sup>2298 2299</sup>. Het voorwerp kan immers betrekking hebben op «drie niveaus»<sup>2300</sup>: (1) het voorwerp van de overeenkomst, waarbij de overeenkomst één of meerdere verplichtingen om iets te geven, te doen of niet te doen creëert, (2) het voorwerp van de verbintenis, d.i. de door de schuldenaar beloofde prestatie of (3) het materiële voorwerp van de verbintenis of de beloofde prestatie. Het Hof van Cassatie heeft in een arrest van 8 april 1999<sup>2301</sup> de controverse doorbroken en oordeelt – in niet mis te verstane bewoordingen – dat “het voorwerp van de verbintenis bestaat in de door de schuldenaar beloofde prestatie” (d.i. het «tweede niveau»).

<sup>2295</sup> R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY, B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)”, *TPR* 1994-1, p. 358, nr. 132; P. VAN OMMESELAGHE, *Droit des obligations*, I, Brussel, Bruylant, 2010, p. 281, nr. 180; P. WERY, *Droit des obligations. 1 Théorie générale du contrat*, Brussel, Larcier, 2011, p. 270, nr. 281.

<sup>2296</sup> R. VAN DE PUTTE, *De overeenkomst. Haar ontstaan, haar uitvoering en verwijdering, haar bewijs*, Brussel, Larcier, 1977, 79.

<sup>2297</sup> Zie bv. Cass. 21 februari 1991, *Pas.* 1991, I, 604; R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY, B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)”, *TPR* 1994-1, p. 363, nr. 134; P. VAN OMMESELAGHE, *Droit des obligations*, I, Brussel, Bruylant, 2010, p. 282, nr. 182; P. WERY, *Droit des obligations. 1 Théorie générale du contrat*, Brussel, Larcier, 2011, p. 276-277, nr. 290; M. DUPONT, “Nullité absolue et nullité relative”, in P. WERY (ed.), *La nullité des contrats*, Brussel, Larcier, 2006, p. 49, nr. 11; B. KOHL, m.m.v. M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *La vente immobilière. Chronique de jurisprudence 1990-2010*, Brussel, Larcier, 2012, p. 150-151, nr. 88.

<sup>2298</sup> I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 841, nr. 5.

<sup>2299</sup> Immers, de ene keer geeft het de indruk dat het voorwerp van de overeenkomst bedoeld wordt (art. 1126-1128 B.W.), de andere keer het voorwerp van de verbintenis (art. 1108, en 1129-1130 B.W.) (Vgl. R. VAN DE PUTTE, *De overeenkomst. Haar ontstaan, haar uitvoering en verwijdering, haar bewijs*, Brussel, Larcier, 1977, 79) De overeenkomst heeft als voorwerp een verbintenis te doen ontstaan, te wijzigen of te beëindigen, hetgeen eerder een rechtsgevolg is dan een reëel voorwerp. Het voorwerp van de verbintenis slaat dan weer op de door de schuldenaar beloofde prestatie. Het meest concreet is het voorwerp van deze prestatie, bv. de verkochte zaak ingeval van een verkoop (I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 841, nr. 5). Zie hierover: O. DELOGNE, “Le contrat d’assurance incendie sous le prisme de la théorie de l’objet illicite: jurisprudence récente de la Cour de cassation”, *RGAR* 2006, 14117/1-5.

<sup>2300</sup> Zie O. DELOGNE, “Le contrat d’assurance incendie sous le prisme de la théorie de l’objet illicite: jurisprudence récente de la Cour de cassation”, *RGAR* 2006, 14117/1-2; M. DUPONT, “Nullité absolue et nullité relative”, in P. WERY (ed.), *La nullité des contrats*, Brussel, Larcier, 2006, p. 49-50, nr. 11.

<sup>2301</sup> Cass. 8 april 1999, *Arr. Cass.* 1999, 474, *Amen.* 2000, 138, noot M. DELNOY, *Bull.* 1999, 487, *DAOR* 2000, 356, noot F. MOURLON BEERNAERT, *J. dr. jeun.* 55, B. KEIRSBILCK, *J.L.M.B.* 1999, 1720, *RW* 2001-02, 569, *TBH* 1999, 855.



Nadien heeft het Hof haar rechtspraak bevestigd, o.a. in de arresten van 14 september 2000<sup>2302</sup> en 19 mei 2005<sup>2303</sup>, door te oordelen dat het voorwerp van een verbintenis bestaat in de door de debiteur beloofde prestatie.

**470.** De vereiste van het geoorloofd voorwerp heeft m.a.w. betrekking op de «verbintenis» en niet op de overeenkomst. Het voorwerp wordt door het Hof gedefinieerd als de door de schuldenaar beloofde «prestatie»<sup>2304</sup>. De vraag rijst evenwel of de concrete zaak, m.a.w. het voorwerp van de prestatie, bv. het onroerend goed in het kader van een verkoop of het verzekerde goed in het kader van een verzekeringsovereenkomst, dan volledig uit de beoordeling dient te worden gelaten. Het antwoord op deze vraag is ontkennend<sup>2305</sup>. Van geval tot geval dient het voorwerp nader en *in concreto* te worden ingevuld. CLAEYS merkt op dat het *“weinig zinvol is om een strikt onderscheid te maken tussen het voorwerp van de verbintenis en de zaak waarop dit voorwerp betrekking heeft. De volledige betekenis van het voorwerp van de verbintenis komt pas tot uiting door het voorwerp van de prestatie. Beide ‘voorwerpen’ zijn in één koepelbegrip als geldigheidsvereiste van overeenkomsten ingevuld”*<sup>2306</sup>. Dit onderscheid wordt wel gemaakt door DELOGNE<sup>2307</sup>: *“En cette matière, l’illicéité de l’objet «matériel» de l’obligation ne rejaillit donc pas sur la validité du contrat, ou plus précisément, sur la validité de l’objet de l’obligation principale née du contrat”*.

## B. Het voorwerp moet «geoorloofd» zijn

**471.** Naast een bestaand en een bepaald of bepaalbaar voorwerp<sup>2308</sup>, vereist het Burgerlijk Wetboek tevens een «geoorloofd voorwerp»<sup>2309</sup>. M.a.w. het voorwerp van de verbintenis mag niet strijdig zijn met de openbare orde<sup>2310</sup>, de goede zeden of het dwingend recht<sup>2311</sup>. Het onderscheid tussen beide

<sup>2302</sup> Cass. 14 september 2000, *Arr. Cass.* 2000, 1365, concl. A. HENKES; *RGAR* 2002, nr. 13.476; *TBH* 2001, 161, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2303</sup> Cass. 19 mei 2005, *Amén.* 2005, 307, *J.T.* 2005, 553, *J.L.M.B.* 2007, 419, *Pas.* 2005, 1065, *RGAR* 2006, 14124, noot O. DELOGNE, *RW* 2007-08, 982, noot, *TBH* 2006, 748.

<sup>2304</sup> I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 842, nr. 5; W. GOOSSENS, “Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het privaatrechtelijk bouwrecht”, in B. Tilleman en A. Verbeke, *Actualia Vermogensrecht. Liber Alumnorum KULAK. Als hulde aan prof. dr. Georges Marcours*, in *Recht en Onderneming*, Brugge, Die Keure, 2005, p. 291, nr. 3; A. VAN OEVELEN, B. CATTOIR, A. COLPAERT, M. VAN LOON, R. VINCKX EN L. VAN VALKENBORGH, “De nietigheid van overeenkomsten wegens strijdigheid met de openbare orde of de goede zeden: algemene beginselen en een grondslagenonderzoek”, *TPR* 2011-4, p. 1360, nr. 5 en p. 1361, nr. 6.

<sup>2305</sup> Vgl. I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 842, nr. 5.

<sup>2306</sup> I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 842, nr. 5.

<sup>2307</sup> O. DELOGNE, “Le contrat d’assurance incendie sous le prisme de la théorie de l’objet illicite: jurisprudence récente de la Cour de cassation”, *RGAR* 2006, 14117/3.

<sup>2308</sup> Zie hiervoor.

<sup>2309</sup> R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY, B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)”, *TPR* 1994-1, p. 373, nr. 140; P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations*, I, Brussel, Bruylant, 2010, p. 337, nr. 215; P. WERY, *Droit des obligations. 1 Théorie générale du contrat*, Brussel, Larcier, 2011, p. 276, nr. 289; M. DUPONT, “Nullité absolue et nullité relative”, in P. WERY (ed.), *La nullité des contrats*, Brussel, Larcier, 2006, p. 50, nr. 11.

<sup>2310</sup> Traditioneel oordeelt het Hof van Cassatie dat onder een wet van openbare orde dient te worden verstaan “de wet waarvan de inhoud ofwel in betrekking staat tot de essentiële belangen van de staat of van de gemeenschap

categorieën van regels ligt in het beschermde belang en de sanctie bij de miskenning van deze regels. Daar waar het algemeen belang de naleving van de regels van openbare orde en goede zeden vereist, is dit niet het geval voor de regels van louter imperatief recht die de bescherming van privé-belangen beogen<sup>2312</sup>. Dit verschil verklaart meteen dat de miskenning van regels van openbare orde en goede zeden gesanctioneerd wordt met de *absolute* nietigheid terwijl de niet-naleving van louter imperatief recht slechts de *relatieve* nietigheid meebrengt<sup>2313</sup>. Het voorwerp van de verbintenis, m.a.w. de beloofde prestatie<sup>2314</sup>, mag derhalve niet het resultaat zijn van een miskenning van of strijden met dwingende rechtsregels van openbare orde of goede zeden<sup>2315</sup>.

**472.** Zoals verder uitvoerig wordt onderzocht<sup>2316</sup>, wordt traditioneel geoordeeld dat de wetgeving inzake de ruimtelijke ordening en stedenbouw de openbare orde raakt<sup>2317</sup>. Herhaaldelijk wordt dan ook de stelling verdedigd dat een overeenkomst (absoluut) nietig is ingevolge strijdigheid met de openbare orde<sup>2318</sup>. Ook hier bieden de arresten van het Hof van Cassatie van 8 april 1999<sup>2319</sup>, 14 september 2000<sup>2320</sup> en 19 mei 2005<sup>2321</sup> een houvast<sup>2322</sup>.

---

*ofwel, op het gebied van het privaat recht, de grondslagen van de economische, morele en sociale orde in onze samenleving vastlegt*” (zie bvb. Cass. 15 maart 1968, *Arr. Cass.* 1968).

<sup>2311</sup> R. VAN DE PUTTE, *De overeenkomst. Haar ontstaan, haar uitvoering en verwijdering, haar bewijs*, Brussel, Larcier, 1977, 82; R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY, B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)”, *TPR* 1994-1, p. 373, nr. 140.

<sup>2312</sup> R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY, B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)”, *TPR* 1994-1, p. 374, nr. 141; A. VAN OEVELEN, B. CATTOIR, A. COLPAERT, M. VAN LOON, R. VINCKX EN L. VAN VALKENBORGH, “De nietigheid van overeenkomsten wegens strijdigheid met de openbare orde of de goede zeden: algemene beginselen en een grondslagenonderzoek”, *TPR* 2011-4, p. 1366, nr. 17.

<sup>2313</sup> Zie bv. R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY, B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)”, *TPR* 1994-1, p. 374, nr. 141; P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations*, I, Brussel, Bruylant, 2010, p. 341, nr. 220; P. WERY, *Droit des obligations. I Théorie générale du contrat*, Brussel, Larcier, 2011, p. 307-308, nrs. 313-315 en p. 318-324, nrs. 326-330; M. DUPONT, “Nullité absolue et nullité relative”, in P. WERY (ed.), *La nullité des contrats*, Brussel, Larcier, 2006, p. 59 e.v., nr. 18 e.v..

<sup>2314</sup> Zie hiervoor.

<sup>2315</sup> W. GOOSSENS, *Aanneming van werk. Het gemeenrechtelijk dienstencontract*, in *Recht en Onderneming*, Brugge, Die Keure, 2003, p. 405, nr. 472.

<sup>2316</sup> Zie randnr. 524.

<sup>2317</sup> zie bv. Cass 31 mei 1990, *Arr. Cass.* 1989-90, 1250; Cass. 27 juni 1985, *Arr. Cass.* 1984-85, 1501; Cass. 24 januari 1985, *Pas.* 1985, I, 606; B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaams Gewest*, in *Collectie publiek recht*, Brugge, Van Den Broele, 2004, p. 6, nr. 6; W. GOOSSENS, “Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het privaatrechtelijk bouwrecht”, in B. Tilleman en A. Verbeke, *Actualia Vermogensrecht. Liber Alumnorum KULAK. Als hulde aan prof. dr. Georges Marcours*, in *Recht en Onderneming*, Brugge, Die Keure, 2005, p. 291, nr. 3; J. UYTENDENHOUWEN, “Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten”, *T. Huur* 2002, p. 75, nr. 1; A. VAN OEVELEN, B. CATTOIR, A. COLPAERT, M. VAN LOON, R. VINCKX EN L. VAN VALKENBORGH, “De nietigheid van overeenkomsten wegens strijdigheid met de openbare orde of de goede zeden: algemene beginselen en een grondslagenonderzoek”, *TPR* 2011-4, p. 1376, nr. 34.

<sup>2318</sup> Zie W. GOOSSENS, “Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het privaatrechtelijk bouwrecht”, in B. Tilleman en A. Verbeke, *Actualia Vermogensrecht. Liber Alumnorum KULAK. Als hulde aan prof. dr. Georges Marcours*, in *Recht en Onderneming*, Brugge, Die Keure, 2005, p. 291, nr. 3; A. VAN OEVELEN, B. CATTOIR, A. COLPAERT, M. VAN LOON, R. VINCKX EN L. VAN VALKENBORGH, “De nietigheid van overeenkomsten wegens strijdigheid met de openbare orde of de goede zeden: algemene beginselen en een grondslagenonderzoek”, *TPR* 2011-4, p. 1376-1381, nrs. 33-39.

In het arrest van 8 april 1999<sup>2319</sup> vernietigt het Hof van Cassatie een arrest van het Hof van Beroep te Bergen<sup>2324</sup> dat betrekking had op een brand in een chalet waarvoor een brandverzekeringsovereenkomst was afgesloten doch, wanneer de eigenaars aanspraak maken op een vergoeding, de verzekeraar weigerde de geleden schade te vergoeden aangezien de woning met miskenning van de regelen inzake ruimtelijke ordening werd gebouwd en de verzekeringsovereenkomst derhalve nietig zou zijn. Het Hof van Cassatie verbreekt het arrest evenwel aangezien de nietigheid van de brandverzekeringsovereenkomst niet louter voortvloeit uit het feit dat het verzekerde onroerend goed zonder stedenbouwkundige vergunning is gebouwd. De feitenrechter moet daarenboven vaststellen of het voorwerp van de overeenkomst een onwettige of onrechtmatige toestand schept of behoudt. In het arrest van 19 mei 2005<sup>2325</sup> <sup>2326</sup> bevestigt het Hof zijn rechtspraak. In het voor het Hof van Cassatie bestreden arrest had het hof van beroep geoordeeld dat de verzekeringsovereenkomst geen enkele weerslag had op het statuut van het gebouw en dat zij de overheid niet het recht ontnam om de afbraak van het gebouw te bevelen en de privé-persoon niet het recht gaf om, bij een schadegeval, op dezelfde plaats opnieuw te bouwen. Door, op grond van een feitelijke beoordeling, te beslissen dat de door de partijen gesloten verzekeringsovereenkomst er niet toe had geleid een onwettige toestand te scheppen of te handhaven, verantwoordde het hof van beroep zijn beslissing naar recht. Het arrest van 14 september 2000<sup>2327</sup> betrof het geval waarbij schade was berokkend door een lek in een stookolieinstallatie met een inhoud van 15.000 liter. Aangezien de vergunningsvoorwaarden m.b.t. een stookolie-installatie – die conform het toenmalige ARAB

<sup>2319</sup> Cass. 8 april 1999, *Arr. Cass* 1999, 474, *Amen.* 2000, 138, noot M. DELNOY, *Bull.* 1999, 487, *DAOR* 2000, 356, noot F. MOURLON BEERNAERT, *J. dr. jeun.* 55, B. KEIRSBILCK, *J.L.M.B.* 1999, 1720, *RW* 2001-02, 569, *TBH* 1999, 855.

<sup>2320</sup> Cass. 14 september 2000, *Arr. Cass.* 2000, 1365, concl. A. HENKES; *RGAR* 2002, nr. 13.476; *TBH* 2001, 161, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2321</sup> Cass. 19 mei 2005, *Amén.* 2005, 307, *J.T.* 2005, 553, *J.L.M.B.* 2007, 419, *Pas.* 2005, 1065, *RGAR* 2006, 14124, noot O. DELOGNE, *RW* 2007-08, 982, noot, *TBH* 2006, 748.

<sup>2322</sup> A. VAN OEVELEN, B. CATTOIR, A. COLPAERT, M. VAN LOON, R. VINCKX EN L. VAN VALKENBORGH, “De nietigheid van overeenkomsten wegens strijdigheid met de openbare orde of de goede zeden: algemene beginselen en een grondslagenonderzoek”, *TPR* 2011-4, p. 1377, nr. 35.

<sup>2323</sup> Cass. 8 april 1999, *Arr. Cass* 1999, 474, *Amen.* 2000, 138, noot M. DELNOY, *Bull.* 1999, 487, *DAOR* 2000, 356, noot F. MOURLON BEERNAERT, *J. dr. jeun.* 55, B. KEIRSBILCK, *J.L.M.B.* 1999, 1720, *RW* 2001-02, 569, *TBH* 1999, 855.

<sup>2324</sup> Bergen 13 oktober 1997, onuitg. en besproken in I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 841, nr. 4.

<sup>2325</sup> Cass. 19 mei 2005, *Amén.* 2005, 307, *J.T.* 2005, 553, *J.L.M.B.* 2007, 419, *Pas.* 2005, 1065, *RGAR* 2006, 14124, noot O. DELOGNE, *RW* 2007-08, 982, noot, *TBH* 2006, 748.

<sup>2326</sup> De feiten die aanleiding gaven tot voormeld arrest waren quasi identiek aan de feiten in het arrest van 8 april 1999. Een bungalow, opgetrokken zonder enige bouw- of stedenbouwkundige vergunning, ging teniet ingevolge brand. De brandverzekeraar weigerde de eigenaar te vergoeden stellende dat de verzekeringsovereenkomst, ingevolge de afwezigheid van enige stedenbouwkundige vergunning, nietig was en derhalve de eigenaar van de bungalow niet diende te vergoeden. Het Hof van Beroep te Luik (Luik 9 september 2002, onuitg.) verwierp deze stelling.

<sup>2327</sup> Cass. 14 september 2000, *Arr. Cass.* 2000, 1365, concl. A. HENKES; *RGAR* 2002, nr. 13.476; *TBH* 2001, 161, [www.cass.be](http://www.cass.be). Zie over dit arrest: M. DE GRAEVE, “De zaak van de door de omgevallen boom verwoeste caravan: het vervolg!”, (noot onder Brussel 19 mei 2003), *TROS* 2004, 123; G. JOCQUE, “Actualia verzekeringsrecht”, in F. MOEYKENS (ed.), *De Praktijkjurist* VI, Gent, Academia Press, 2003, p. 24-25, nr. 5.3.

onderworpen was aan een exploitatievergunning – niet waren nageleefd, was de verzekeraar van oordeel dat de verzekeringsovereenkomst een ongeoorloofd voorwerp had. Volgens de verzekeraar was het onmogelijk een onwettige installatie te verzekeren waarvan het bestaan strafbaar was. Het hof van beroep te Luik<sup>2328</sup> stelde vast dat de vergunningsvoorwaarden kennelijk niet vervuld waren, noch bij de plaatsing noch bij het latere behoud van de tank. Desondanks was het hof van beroep van oordeel dat de verzekeraar gehouden was dekking te verlenen. Het hof van beroep was immers van oordeel dat het weliswaar strijdig is met de openbare orde zich in te dekken tegen het risico van een straf, omdat sommige verzekerden aldus ertoe zouden kunnen worden aangezet misdrijven te plegen en de straffen daarvoor op de verzekeraar af te wentelen, maar dat een overeenkomst waarvan de hoofdoorzaak daarentegen niet bestaat in de dekking van een misdrijf volkomen geoorloofd is, zodat de dekking van de burgerrechtelijke gevolgen van een dergelijk misdrijf eveneens geoorloofd is. Vervolgens bleef de verzekeraar in gebreke te bewijzen dat de verzekerde de polis had afgesloten ofschoon zij van die onwettigheid afwist en zich ervan bewust was en zich heel specifiek tegen het risico van een straf wilde verzekeren. Risico's die voortvloeien uit de burgerrechtelijke gevolgen van een uit nalatigheid begane overtreding van een reglementering zoals die betreffende de arbeidsbescherming kunnen rechtsgeldig verzekerd worden. Op die gronden was de beslissing van het hof van beroep naar recht verantwoord en werd de voorziening in cassatie verworpen.

Uit de arresten van het Hof van Cassatie van 8 april 1999<sup>2329</sup> en 19 mei 2005<sup>2330</sup> kan afgeleid worden dat er *slechts* sprake kan zijn van een nietigheid van een overeenkomst indien (1) het onroerend goed zonder (of in strijd met een<sup>2331</sup>) stedenbouwkundige vergunning is gebouwd en (2) de feitenrechter daarenboven vaststelt dat de overeenkomst een onwettige of onrechtmatige toestand schept of behoudt<sup>2332</sup>. Het volstaat m.a.w. niet dat het onroerend goed is opgetrokken zonder stedenbouwkundige vergunning om tot de nietigheid van de overeenkomst ingevolge een ongeoorloofd voorwerp, ingevolge strijdigheid met de openbare orde, te besluiten<sup>2333</sup>. Daarnaast is vereist dat het voorwerp van de overeenkomst, m.a.w. de beloofde *prestatie*, een onwettige of onrechtmatige toestand schept of behoudt<sup>2334</sup>. Aldus kan volgens CLAEYS<sup>2335</sup> en GOOSSENS<sup>2336</sup>

<sup>2328</sup> Luik 26 maart 1998, onuitg. en bevestigd bij Cass. 14 september 2000, *Arr. Cass.* 2000, 1365, concl. A. HENKES; *RGAR* 2002, nr. 13.476; *TBH* 2001, 161, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2329</sup> Cass. 8 april 1999, *Arr. Cass.* 1999, 474, *Amen.* 2000, 138, noot M. DELNOY, *Bull.* 1999, 487, *DAOR* 2000, 356, noot F. MOURLON BEERNAERT, *J. dr. jeun.* 55, B. KEIRSBILCK, *J.L.M.B.* 1999, 1720, *RW* 2001-02, 569, *TBH* 1999, 855.

<sup>2330</sup> Cass. 19 mei 2005, *Amén.* 2005, 307, *J.T.* 2005, 553, *J.L.M.B.* 2007, 419, *Pas.* 2005, 1065, *RGAR* 2006, 14124, noot O. DELOGNE, *RW* 2007-08, 982, noot, *TBH* 2006, 748.

<sup>2331</sup> A. VAN OEVELEN, B. CATTOIR, A. COLPAERT, M. VAN LOON, R. VINCKX EN L. VAN VALKENBORGH, “De nietigheid van overeenkomsten wegens strijdigheid met de openbare orde of de goede zeden: algemene beginselen en een grondslagenonderzoek”, *TPR* 2011-4, p. 1378, nr. 35.

<sup>2332</sup> Zie Cass. 8 april 1999, *Arr. Cass.* 1999, 474, *Amen.* 2000, 138, noot M. DELNOY, *Bull.* 1999, 487, *DAOR* 2000, 356, noot F. MOURLON BEERNAERT, *J. dr. jeun.* 55, B. KEIRSBILCK, *J.L.M.B.* 1999, 1720, *RW* 2001-02, 569, *TBH* 1999, 855.

<sup>2333</sup> Vgl. M. DE GRAEVE, “De zaak van de door de omgevallen boom verwoeste caravan: het vervolg!”, (noot onder Brussel 19 mei 2003), *TROS* 2004, 123.

<sup>2334</sup> O. DELOGNE, “Le contrat d’assurance incendie sous le prisme de la théorie de l’objet illicite: jurisprudence récente de la Cour de cassation”, *RGAR* 2006, 14117/3; M. DE GRAEVE, “De zaak van de door de omgevallen

slechts tot nietigverklaring van een overeenkomst worden besloten indien er een *nauwe band* is tussen het voorwerp van de contractuele verbintenis en de ongeoorloofde situatie waarin de eiser zich bevindt<sup>2337</sup>. M.a.w., de overeenkomst is een *middel* om een ongeoorloofd *resultaat* te bereiken<sup>2338</sup>. Het Hof van Cassatie hanteert aldus een beperkende visie van het geoorloofdheidscriterium van het voorwerp van een overeenkomst<sup>2339</sup>.

**473.** De vraag of het voorwerp van de overeenkomst, m.a.w. de beloofde *prestatie*, een onwettige of onrechtmatige toestand schept of behoudt, is een feitenkwestie die aan de soevereine appreciatie van de feitenrechter wordt overgelaten<sup>2340</sup> <sup>2341</sup>. Immers, het Hof van Cassatie<sup>2342</sup> stelt duidelijk dat “*het arrest, op grond van een feitelijke beoordeling, beslist dat de door de partijen gesloten verzekeringsovereenkomst er niet toe heeft geleid een onwettige toestand te scheppen of te handhaven*”.

---

boom verwoeste caravan: het vervolg!”, (noot onder Brussel 19 mei 2003), *TROS* 2004, 123 ; A. VAN OEVELEN, B. CATTOIR, A. COLPAERT, M. VAN LOON, R. VINCKX EN L. VAN VALKENBORGH, “De nietigheid van overeenkomsten wegens strijdigheid met de openbare orde of de goede zeden: algemene beginselen en een grondslagenonderzoek”, *TPR* 2011-4, p. 1377, nr. 35.

<sup>2335</sup> I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 842, nr. 6.

<sup>2336</sup> W. GOOSSENS, “Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het privaatrechtelijk bouwrecht”, in B. Tilleman en A. Verbeke, *Actualia Vermogensrecht. Liber Alumnorum KULAK. Als hulde aan prof. dr. Georges Marcours*, in *Recht en Onderneming*, Brugge, Die Keure, 2005, p. 291, nr. 3.

<sup>2337</sup> In dezelfde zin: A. VAN OEVELEN, B. CATTOIR, A. COLPAERT, M. VAN LOON, R. VINCKX EN L. VAN VALKENBORGH, “De nietigheid van overeenkomsten wegens strijdigheid met de openbare orde of de goede zeden: algemene beginselen en een grondslagenonderzoek”, *TPR* 2011-4, p. 1377, nr. 35.

<sup>2338</sup> I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 842, nr. 6; A. VAN OEVELEN, B. CATTOIR, A. COLPAERT, M. VAN LOON, R. VINCKX EN L. VAN VALKENBORGH, “De nietigheid van overeenkomsten wegens strijdigheid met de openbare orde of de goede zeden: algemene beginselen en een grondslagenonderzoek”, *TPR* 2011-4, p. 1377, nr. 35.

<sup>2339</sup> G. VAN MALDEREN en J. DEENE, “Voorwerp”, in J. ROODHOOFT (ed.), *Bestendig Handboek Verbintenissenrecht*, Mechelen, Kluwer, losbl., II.4-86, nr.1577.

<sup>2340</sup> Vgl. I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 846, nr. 13 en p. 848, nr. 17; A. VAN OEVELEN, B. CATTOIR, A. COLPAERT, M. VAN LOON, R. VINCKX EN L. VAN VALKENBORGH, “De nietigheid van overeenkomsten wegens strijdigheid met de openbare orde of de goede zeden: algemene beginselen en een grondslagenonderzoek”, *TPR* 2011-4, p. 1363, nr. 11 en p. 1378, nr. 35.

<sup>2341</sup> De vraag of een rechtsregel daarentegen van openbare orde is, is een rechtskwestie die aan het toezicht van het Hof van Cassatie kan worden voorgelegd (A. VAN OEVELEN, B. CATTOIR, A. COLPAERT, M. VAN LOON, R. VINCKX EN L. VAN VALKENBORGH, “De nietigheid van overeenkomsten wegens strijdigheid met de openbare orde of de goede zeden: algemene beginselen en een grondslagenonderzoek”, *TPR* 2011-4, p. 1363, nr. 11).

<sup>2342</sup> Cass. 19 mei 2005, *Amén*. 2005, 307, *J.T.* 2005, 553, *J.L.M.B.* 2007, 419, *Pas.* 2005, 1065, *RGAR* 2006, 14124, noot O. DELOGNE, *RW* 2007-08, 982, noot, *TBH* 2006, 748.

## C. Toepassingen

### a. Bouwovereenkomsten<sup>2343</sup>

#### a.1 Toepassingen in de rechtspraak

474. Herhaaldelijk komt in de rechtspraak het geval aan bod waarin een aannemingsovereenkomst nietig wordt verklaard omdat het voorwerp<sup>2344</sup> ervan strijdig is met de wetgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw.

Een interessante toepassing hiervan vinden we terug in een vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Gent van 22 februari 1995<sup>2345</sup>. Een architectenovereenkomst is nietig<sup>2346</sup> indien een architect (1) zijn medewerking verleent aan de oprichting van een gebouw zonder dat de vereiste stedenbouwkundige vergunning voorhanden is, (2) hiervan wetende is en (3) bovendien weet dat vergunning nooit zal bekomen worden op basis van de huidige plannen, zodat hij evenmin erelonen kan vorderen voor de geleverde prestaties.

---

<sup>2343</sup> Traditioneel wordt onder bouwovereenkomsten (of bouwcontracten) verstaan een overeenkomst waarbij de ene partij de andere belast daarvoor een bepaalde prijs te betalen en alles te geven en te doen wat van haar afhangt, en de andere de uitvoering van dat werk op zich neemt, en zich verbindt het voor die prijs te maken en op te leveren; alles onder nader tussen hen overeengekomen voorwaarden (art. 1710, 1711, lid 6 en 1787 e.v. B.W.) (G. BAERT, *Privaatrechtelijk bouwrecht*, Deurne, Kluwer, 1994, 545). Het is een overeenkomst van aanneming van werk van stoffelijke aard (G. BAERT, *Privaatrechtelijk bouwrecht*, Deurne, Kluwer, 1994, 545.). In het kader van deze titel wordt evenwel ook de *architectenovereenkomst*, die ook als een aanneming van werk kan worden gekwalificeerd (G. BAERT, *Privaatrechtelijk bouwrecht*, Deurne, Kluwer, 1994, 495), als bouwovereenkomst beschouwd. Onder *architectenovereenkomst* wordt traditioneel verstaan de overeenkomst waarbij (1) *enerzijds* de opdrachtgever een architect belast met het uitdenken en in tekening brengen van een plan voor een welbepaald bouwwerk, het maken van een bestek, het opmaken van een dossier voor de aanbesteding, het houden van de aanbesteding, en mede het voeren van de directie onder de werken, het maken van de werftekeningen, de controle op de uitvoering, het voltrekken van de oplevering van het werk en het onderzoek van de rekeningen en zich verbindt daarvoor een bepaald honorarium te betalen en alles te geven en te doen wat van hem afhangt en (2) *anderzijds* de architect die opdracht op zich neemt, en zich verbindt de hieraan verbonden taken, tegen honorarium, ten bate van de opdrachtgever te volbrengen, onder zijn tienjarige garantie voor het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van dat gebouw door een gebrek in de bouw of door de ongeschiktheid van de grond en (3) dit alles onder nader tussen hen te bepalen voorwaarden (G. BAERT, *Privaatrechtelijk bouwrecht*, Deurne, Kluwer, 1994, 495).

<sup>2344</sup> Het *hoofdvoorwerp* van het bouwcontract is een bepaald bouwwerk *op te richten, te verbouwen, te restaureren* e.d.m (G. BAERT, *Privaatrechtelijk bouwrecht*, Deurne, Kluwer, 1994, 561). De aannemer biedt geen bestaand product aan, maar wel de vervaardiging hiervan. Daarbij beslist de aannemer niet over de aard van het productieproces (immers, het ontwerp en het bestek worden door de architect van de aanbesteder vastgelegd) doch wel over de organisatie van de uitvoering. De aannemer verbindt zich tot de uitvoering van het werk naar plans en bestek, en het op te leveren binnen de voorziene tijd. De bouwheer verbindt zich tot het betalen van de prijs, de aannemingssom (G. BAERT, *Privaatrechtelijk bouwrecht*, Deurne, Kluwer, 1994, 561).

<sup>2345</sup> Rb. Gent 22 februari 1995, *T.G.R.* 1996, 6.

<sup>2346</sup> Hoewel uit de gepubliceerde versie niet kan afgeleid worden dat de Rechtbank de overeenkomst nietig verklaart (Vgl. W. GOOSSENS, “Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het privaatrechtelijk bouwrecht”, in B. Tilleman en A. Verbeke, *Actualia Vermogensrecht. Liber Alumnorum KULAK. Als hulde aan prof. dr. Georges Marcours*, in *Recht en Onderneming*, Brugge, Die Keure, 2005, p. 291, voetnoot 2). CLAEYS daarentegen zegt wél met zoveel woorden dat de overeenkomst nietig is (I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 843, nr. 7).

In een arrest van 27 mei 2011 was het hof van beroep van Gent<sup>2347</sup> van oordeel dat een architectenovereenkomst absoluut nietig was. Het hof stelde vast dat bij de uitvoering van de werken afgeweken werd van de vergunde bouwplannen. In die omstandigheden was het hof van beroep van oordeel dat het voorwerp van de architectenovereenkomst indruist tegen de bepalingen van het Decreet ruimtelijke ordening 1999 (thans VCRO), hetgeen impliceert dat deze overeenkomst gesanctioneerd wordt met de absolute nietigheid *ex tunc*, aldus het hof. Het standpunt dat een architectenovereenkomst (of gebeurlijk een aannemingsovereenkomst) slechts (absoluut) nietig kan verklaard worden ingevolge een ongeoorloofd voorwerp indien op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst vaststaat dat het een illegaal bouwsel betreft en de inbreuk ernstig is<sup>2348</sup>, onderschrijft het hof niet. Zowel de bouwheer, de architect als de aannemer begaan door hun medewerking aan de oprichting van een gebouw zonder of in strijd met de stedenbouwkundige vergunning een misdrijf en kunnen hiervoor als mededaders of medeplichtigen strafrechtelijk worden veroordeeld. Waar het een architect verboden is zijn medewerking te verlenen aan initiële werken die tot een bouwovertreding zou leiden, dient dit ook het geval te zijn voor het verder zetten van werken in strijd met of in afwijking van een stedenbouwkundige vergunning. De architect dient zich te onthouden van medewerking en dient de bouwheer hierop te wijzen. Indien desalniettemin de architect zijn medewerking hieraan verleent, wordt mede dankzij deze medewerking een wederrechtelijke situatie tot stand gebracht, derwijze dat de architectenovereenkomst een middel uitmaakt om een ongeoorloofde situatie te bekomen. Noch het feit dat (1) het gaat om een kleine bouwovertredingen, (2) achteraf deze bouwovertreding zonder moeite zou kunnen geregulariseerd worden en (3) een regularisatievergunning werd bekomen, doet hieraan afbreuk, aldus het hof van beroep.

## *a.2 Standpunt in de rechtsleer*

**475.** Hoger hebben we uitvoerig uiteengezet dat er slechts sprake is van absolute nietigheid indien er een *nauwe band* is tussen het voorwerp van de contractuele verbintenis en de ongeoorloofde situatie waarin de eiser zich bevindt. Determinerend is of de overeenkomst een *middel* is om een ongeoorloofd *resultaat* te bereiken<sup>2349</sup>. Is nu elke overeenkomst waarbij een door een stedenbouwkundige inbreuk aangetast bouwsel tot stand wordt gebracht, *absoluut* nietig ingevolge strijdigheid met de openbare orde? Men kan immers argumenteren dat de prestatie die bestaat in het bouwen of ontwerpen van een dergelijk bouwsel inderdaad zeer nauw verbonden is met de ongeoorloofde toestand aangezien

<sup>2347</sup> Gent (9bis Kamer) 27 mei 2011, *TGR* 2012, 24.

<sup>2348</sup> Zie daarover verder, randnrs. 475 e.v.

<sup>2349</sup> I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 842, nr. 6; W. GOOSSENS, “Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het privaatrechtelijk bouwrecht”, in B. Tilleman en A. Verbeke, *Actualia Vermogensrecht. Liber Alumnorum KULAK. Als hulde aan prof. dr. Georges Marcours*, in *Recht en Onderneming*, Brugge, Die Keure, 2005, p. 291, nr. 3.

deze overeenkomst de toestand juist tot stand brengt<sup>2350</sup>. Er zijn dienaangaande twee strekkingen, een restrictieve en een ruime strekking.

Een eerste (restrictieve) strekking<sup>2351</sup>, waarbij ik mij eerder heb aangesloten<sup>2352</sup>, argumenteert dat een aannemingsovereenkomst slechts (absoluut) nietig kan verklaard worden ingevolge een ongeoorloofd voorwerp indien op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst vaststaat dat het een illegaal bouwsel betreft. Daarenboven kan men moeilijk voorhouden dat elke inbreuk, hoe klein ook, de nietigheid van de gehele overeenkomst met zich mee zou brengen. Tot slot situeert de aan- of afwezigheid van een bouwvergunning zich vaak op het vlak van de *uitvoering* en niet op het vlak van de totstandkoming. Zo rust de verplichting tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning op de bouwheer en hebben de architect en de aannemer slechts een bijstand- en informatieverplichting<sup>2353</sup>. De niet vervulling van deze plichten kan dan ook slechts aanleiding geven tot ontbinding ingevolge contractuele wanprestatie, veeleer dan de nietigheid. Slechts wanneer bij het tot stand komen van de overeenkomst vaststaat dat het een illegaal bouwsel betreft en de inbreuk ernstig is (bv. het oprichten van een gezinswoning in natuurgebied), en dus de overeenkomst een onwettige of onrechtmatige toestand schept of behoudt, kan er sprake zijn van nietige overeenkomst. Dit standpunt kan steun vinden in de hoger<sup>2354</sup> besproken cassatierechtspraak<sup>2355</sup>. Slechts indien de bouwovereenkomst het *middel* is om een ongeoorloofde situatie te bekomen, is de bouwovereenkomst *absoluut* nietig<sup>2356</sup>.

De tweede strekking<sup>2357</sup> verdedigt een strenger standpunt. Zowel de bouwheer, de architect als de aannemer begaan door hun medewerking aan de oprichting van een gebouw zonder of in strijd met de stedenbouwkundige vergunning een misdrijf en kunnen hiervoor als mededaders of medeplichtigen strafrechtelijk worden veroordeeld. Daar het een aannemer verboden is een werk aan te vatten wanneer dit tot een bouwovertreiding zou leiden, dient dit ook het geval te zijn voor het

---

<sup>2350</sup> W. GOOSSENS, “Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het privaatrechtelijk bouwrecht”, in B. Tilleman en A. Verbeke, *Actualia Vermogensrecht. Liber Alumnorum KULAK. Als hulde aan prof. dr. Georges Marcours*, in *Recht en Onderneming*, Brugge, Die Keure, 2005, p. 291, nr. 4.

<sup>2351</sup> Zie W. GOOSSENS, “Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het privaatrechtelijk bouwrecht”, in B. Tilleman en A. Verbeke, *Actualia Vermogensrecht. Liber Alumnorum KULAK. Als hulde aan prof. dr. Georges Marcours*, in *Recht en Onderneming*, Brugge, Die Keure, 2005, p. 291-292, nrs. 3-5; zie ook S. STIJNS, B. TILLEMEN, W. GOOSSENS, B. KOHL, E. SWAENPOEL en K. WILLEMS, “Bijzondere overeenkomsten: koop en aanneming. Overzicht van rechtspraak (1999-2006)”, *TPR* 2008-4, p. 1674, nr. 296.

<sup>2352</sup> Zie F. HAENTJENS, “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, p. 419, nr. 8.

<sup>2353</sup> Zie verder randnrs. 622-625.

<sup>2354</sup> Zie randnr. 472.

<sup>2355</sup> Zie Cass. 8 april 1999, *Arr. Cass* 1999, 474, *Amen.* 2000, 138, noot M. DELNOY, *Bull.* 1999, 487, *DAOR* 2000, 356, noot F. MOURLON BEERNAERT, *J. dr. jeun.* 55, B. KEIRSBILCK, *J.L.M.B.* 1999, 1720, *RW* 2001-02, 569, *TBH* 1999, 855; Cass. 19 mei 2005, *Amén.* 2005, 307, *J.T.* 2005, 553, *J.L.M.B.* 2007, 419, *Pas.* 2005, 1065, *RGAR* 2006, 14124, noot O. DELOGNE, *RW* 2007-08, 982, noot, *TBH* 2006, 748.

<sup>2356</sup> Vgl. I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 842, nr. 6.

<sup>2357</sup> A. VAN OEVELEN, B. CATTOIR, A. COLPAERT, M. VAN LOON, R. VINCKX EN L. VAN VALKENBORGH, “De nietigheid van overeenkomsten wegens strijdigheid met de openbare orde of de goede zeden: algemene beginselen en een grondslagenonderzoek”, *TPR* 2011-4, p. 1378-1380, nrs. 36-37. Zie in dezelfde zin (en in identieke bewoordingen en met identieke verwijzingen naar rechtsleer en rechtspraak): Gent (9bis Kamer) 27 mei 2011, *TGR* 2012, 24.



verderzetten van een werk in strijd met of in afwijking van een stedenbouwkundige vergunning. Ook de architect dient zich te onthouden van medewerking en dient de bouwheer hierop te wijzen. Indien de architect en/of de aannemer hieraan toch hun medewerking verlenen, wordt mede dankzij deze medewerking een wederrechtelijke situatie tot stand gebracht, zodat zowel de architectenovereenkomst als de aannemingsovereenkomst een middel uitmaken om een ongeoorloofde situatie te verkrijgen. Om die reden neemt deze strekking aan dat het voorwerp van de overeenkomst ongeoorloofd is, ook al was er geen ongeoorloofd motief of was dit niet doorslaggevend voor de totstandkoming van de overeenkomst.

## **b. Koopverkoopovereenkomsten**

### ***b.1 Toepassingen in de rechtspraak***

**476.** In een vonnis van de rechtbank van koophandel te Brussel van 14 oktober 1991<sup>2358 2359</sup> oordeelde de rechtbank dat een overeenkomst met betrekking tot de uitbating van een frietkraam op het openbaar domein zonder de nodige vergunningen – zowel deze betrekking hebbende op het gebruik van het openbaar domein als de stedenbouwkundige vergunning – in strijd is met de openbare orde en dienvolgens nietig is. In dit geval doet het voorwerp van deze verbintenis precies een ongeoorloofde toestand ontstaan<sup>2360</sup>.

**477.** Een andere toepassing vinden we terug in een vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde van 7 september 2007<sup>2361</sup>. Nadat de kandidaat-verkopers een aankoopbelofte aanvaardden en de onderhandse koopovereenkomst tussen partijen, d.m.v. tussenkomst van een vastgoedmakelaar, wordt ondertekend, blijkt dat de desbetreffende woning het voorwerp uitmaakt van een bouwmisdrijf, waarvoor de vorige eigenaar van het goed, correctioneel werd veroordeeld. De Rechtbank stelt vast dat allerhande informatieverplichtingen<sup>2362</sup>, die de «openbare orde» zouden raken, niet nageleefd zijn en dus de overeenkomst een ongeoorloofd voorwerp heeft “*bestaande in de eigendomsoverdracht van het verkochte onroerend goed met miskennis van de decretale informatieplicht*”.

---

<sup>2358</sup> Kh. Brussel 14 oktober 1991, *TBH* 1993, 267, noot; zie ook hierover: I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 842, nr. 6.

<sup>2359</sup> Ten onrechte wordt in de samenvatting bij het vonnis gesteld dat dit vonnis betrekking heeft op een huurovereenkomst. De Rechtbank van Koophandel oordeelt duidelijk en ondubbelzinnig dat “*duidelijk komt vast te staan dat de gemeenschappelijke bedoeling van partijen de koop-verkoop van kwestieuze frituurwagens was*” (p. 269).

<sup>2360</sup> I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 842, nr. 6.

<sup>2361</sup> Rb. Dendermonde 7 september 2007, *T. App.* 2008, 51.

<sup>2362</sup> M.n. (1) de vermelding dat er voor het verkochte onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt ontbreekt, (2) de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister wordt niet overgenomen en (3) in de akte is ook geen sprake van artikel 99 Decreet ruimtelijke ordening 1999 (zie oud art. 141 DRO 1999; thans artikel 5.2.5 Vlaamse codex RO).

Hierbij dienen enkele kanttekeningen te worden geplaatst. Vooreerst is het uitgangspunt dat de informatieverplichtingen de openbare orde raken<sup>2363</sup>, (gedeeltelijk) onjuist. Behoudens de afzonderlijke akte – die in hoofdzaak bestemd is voor de stedenbouwkundige inspecteur – strekken de informatieverplichtingen ertoe de belangen van de koper, huurder... te beschermen; zij zijn derhalve «relatief» van aard en dus (slechts) van «dwingend recht»<sup>2364</sup>. Bovendien was het m.i. correcter geweest te stellen dat de kopers, ingevolge het onwetend zijn omtrent het stedenbouwkundig misdrijf, hadden gedwaald, of zelfs bedrogen waren<sup>2365</sup>? Of nog eenvoudiger: volstond het niet de nietigverklaring uit te spreken op grond van de decretale nietigheidssanctie? Het stond immers vast dat (1) de informatieverplichtingen niet waren nageleefd door de vastgoedmakelaar<sup>2366</sup>, (2) door de kopers niet was verzaakt aan de nietigheid en (3) de kopers er (alle) belang bij hadden de nietigheid te vorderen gezien het onroerend goed was behept met een bouwmisdrijf. Voor zover (één der) partijen deze decretale bepaling niet zouden weerhouden hebben als rechtsgrond, volstond het de rechter hiertoe de debatten te heropenen<sup>2367</sup>.

**478.** In een arrest van 8 januari 2008<sup>2368</sup> diende het hof van beroep van Bergen te oordelen over de vraag of de verkoop van een onroerend, opgericht zonder stedenbouwkundige vergunning, al dan niet een ongeoorloofd voorwerp had. In casu bestond het onroerend goed, bestemd als discotheek, uit twee delen waarvan één deel opgericht werd zonder stedenbouwkundige vergunning. Het hof van beroep oordeelde dat de verkoopovereenkomst *geen* ongeoorloofd voorwerp had. De verkoopovereenkomst creëert immers geen onwettige toestand, noch houdt het een onwettige toestand in stand.

## ***b.2 Standpunt in de rechtsleer***

**479.** Hoewel het zeker niet ondenkbaar is dat een illegaal onroerend goed wordt verkocht en de verkoopovereenkomst aldus *absoluut* nietig zou kunnen zijn, wordt hieraan weinig aandacht besteed

<sup>2363</sup> Zie hierover uitvoerig: Deel I van dit doctoraatsonderzoek, randnrs. 297 e.v..

<sup>2364</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 65, nr. 82; M. DIEVOET, “De aansprakelijkheid van de notaris op grond van R.O. en milieurechtelijke verplichtingen in Vlaanderen”, in P. FLAMEY en J. GYSELS (ed.), *Het milieurecht en de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, p. 157, nr. 15. Vgl. m.b.t. het bodemattest (art. 101 Bodemdecreet 2006): G. VAN HOORICK, “Notarieel administratief recht: bodemsanering”, in X, *Rechtskroniek voor het notariaat. Deel 14*, Brugge, Die Keure, 2009, p. 46, nr. 36; P. DE SMEDT “De sanctie van de ontijdige mededeling van een bodemattest bij de overdracht van grond” (noot onder Brussel 27 mei 1998), *AJT* 1998-99, p. 1048, nr. 5. Zie in het algemeen: R. VAN DE PUTTE, *De overeenkomst. Haar ontstaan, haar uitvoering en verwijdering, haar bewijs*, Brussel, Larcier, 1977, 33.

<sup>2365</sup> Zie bvb. Cass. 16 september 1999, *TBBR* 2000, 688; Antwerpen 1 april 1992, *RW* 1994-95, 783; Rb. Leuven 27 november 2002, *T. App.* 2003, 17.

<sup>2366</sup> Onder voorbehoud van de vraag of de informatieverplichtingen *temporeel* van toepassing waren ((oud) art. 199, §2 DRO 1999).

<sup>2367</sup> Art. 775 Ger. W.

<sup>2368</sup> Bergen 8 januari 2008, *JLMB* 2008, 1465.

in rechtspraak en rechtsleer<sup>2369</sup>. *Eenzijds* omdat de bepalingen inzake koopverkoop in het Burgerlijk Wetboek, in samenlezing met de bepaling inzake het gemeen verbintenissenrecht, reeds diverse vorderingsmogelijkheden en sancties ter beschikking stellen (dwaling, bedrog, conforme levering, verborgen gebreken...). Dienaangaande wordt verwezen naar hetgeen verder in Deel III van dit doctoraatsonderzoek uitvoerig wordt uiteengezet. *Anderzijds* gaat iedereen<sup>2370</sup> er (blijkbaar) van uit dat de verkoop van een illegaal bouwsel niet nietig is ingevolge een ongeoorloofd voorwerp<sup>2371</sup>. Indien de verkoop van een illegale constructie immers in strijd zouden zijn met de openbare orde, met de absolute nietigheid van de verkoopovereenkomst tot gevolg, dan zou zulks leiden tot de onvervreemdbaarheid van dergelijke constructies<sup>2372</sup>. Nochtans wordt aangenomen dat dergelijke constructies geen zaken buiten de handel zijn<sup>2373</sup>. Dit wordt bevestigd door de informatieverplichtingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>2374</sup> <sup>2375</sup> die bij de overdracht van een onroerend goed moeten in acht genomen worden. In het invoeren van deze informatieverplichtingen zou immers de impliciete stellingname van de decreetgever kunnen liggen dat een verkoop van een illegaal bouwsel op zich niet nietig is<sup>2376</sup>.

## c. Huurovereenkomsten

### c.1 Twee strekkingen in de rechtspraak

**480.** De vraag of een huurovereenkomst *absoluut* nietig is ingevolge een ongeoorloofd voorwerp<sup>2377</sup> ingevolge strijdigheid met de stedenbouwwetgeving, is in de rechtspraak reeds meermaals aan bod gekomen.

<sup>2369</sup> I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 843, nr. 7.

<sup>2370</sup> Zie ook in die zin: B. KOHL, m.m.v. M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *La vente immobilière. Chronique de jurisprudence 1990-2010*, Brussel, Larcier, 2012, p. 152-154, nr. 89 met verwijzing naar Bergen 8 januari 2008, *JLMB* 2008, 1465.

<sup>2371</sup> Zie voor een kritische benadering: I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 843, nr. 7.

<sup>2372</sup> I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 844, nr. 8.

<sup>2373</sup> Cf. artikel 1128 Burgerlijk Wetboek: “Alleen zaken die in de handel zijn, kunnen het voorwerp van overeenkomsten uitmaken”. Het Franse Hof van Cassatie oordeelde reeds dat “*les infractions éventuellement commises à la légalisation sur l’urbanisme ne pouvaient, par elles-mêmes, ni frapper l’immeuble d’une inaliénabilité légale, ni entraîner la nullité des conventions dont cet immeuble est l’objet*” (Cass. fr. 15 juni 1982, *D* 1983, IR, p. 480, kol. 2, noot C. LARROUMET, *Defrénois* 1982, art. 32975, nr. 89, p. 1617, noot J.-L. AUBERT aangehaald in I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 844, nr. 8).

<sup>2374</sup> Artt. 5.2.1-5.2.7 Vlaamse codex RO.

<sup>2375</sup> Op grond waarvan o.a. moet vermeld worden of er voor het onroerend goed een dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 Vlaamse codex RO en iedere in de zaak gewezen beslissing (art. 5.2.1, §1, lid 1, 3° Vlaamse codex RO; art. 5.2.5 Vlaamse codex RO; art. 5.2.6, lid 1, 3° Vlaamse codex RO). Bovendien moet een afzonderlijke akte opgesteld worden indien op het onroerend goed, ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing, een verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren (art. 5.21, §1, lid 4 Vlaamse codex RO).

<sup>2376</sup> I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 844, nr. 8.

<sup>2377</sup> Overeenkomstig artikel 1709 van het Burgerlijk Wetboek is ‘huur van goederen’ een overeenkomst waarbij de ene partij zich verbindt om de andere het genot van een zaak te doen hebben gedurende een zekere tijd, en tegen een bepaalde prijs, die de laatstgenoemde zich verbindt te betalen. Uit artikel 1719 van het Burgerlijk

In een vonnis van 27 februari 2007 stelt de Vrederechter te Turnhout<sup>2378</sup> dat wanneer een verhuurder een woonentiteit creëert zonder een stedenbouwkundige vergunning en deze woonentiteit bovendien niet voldoet aan minimale veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsnormen, de verhuurder het Decreet ruimtelijke ordening 1999 en de Vlaamse wooncode totaal buiten spel zet. Indien een verhuurder een dergelijke wederrechtelijke woonentiteit verhuurt, heeft dit volgens de Vrederechter te Turnhout als gevolg dat de gehele huurovereenkomst *ab initio* (absoluut) nietig is. Dienvolgens dient de verhuurder de ontvangen huurgelden terug te betalen. Daarenboven was de huurder nog eens gerechtigd op een vergoeding voor de verhuiskosten en de geleden morele schade.

De Vrederechter te Beringen komt daarentegen tot een ander besluit in een vonnis van 13 februari 2004<sup>2379</sup>. Ingevolge een brand, ontstaan in het aanpalend gebouw, wordt het verhuurde dakappartement onbewoonbaar en *onverhuurbaar* verklaard om reden dat het kwestieuze appartement is opgericht zonder de daartoe vereiste stedenbouwkundige vergunning. De Vrederechter gaat niet in op de, na ontruiming van het appartement, (in hoofdorde) gevorderde nietigheid. Het feit dat voor het appartement geen stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd, maakt de huurovereenkomst nog niet nietig. De zorg voor de nodige vergunningen is immers een essentieel aankleven aan de leveringsverplichting van de verhuurder en zijn verplichting tot het verschaffen van rustig genot (art. 1719 B.W.). De verplichting om het gehuurde goed te leveren is een wezenlijke verplichting van de verhuurder en strekt zich uit tot de bijzaken en het toebehoren. De verhuurder moet inderdaad zorgen voor de noodzakelijke vergunningen, daar de verhuurder de zaak dient te leveren die dienstig is voor de, in casu, geplande bewoning. Aangezien de verhuurder deze leveringverplichting niet was nagekomen, ontbindt de Vrederechter de huurovereenkomst, doch enkel – met verwijzing naar de cassatierechtspraak<sup>2380</sup> – voor wat betreft de toekomst, m.a.w. *ex nunc*.

## *c.2 Standpunt in de rechtsleer*

**481.** Uit voormelde blijkt dat er geenszins eensgezindheid bestaat in de rechtspraak omtrent de vraag welke sanctie dient te worden toegepast, de *nietigheid* dan wel de *ontbinding*. Ook in de rechtsleer bestaat daaromtrent geen eensgezindheid.

In een noot onder het hiervoor besproken vonnis van de Vrederechter te Beringen van 13 februari 2004<sup>2381</sup> verdedigt HUBEAU<sup>2382</sup>, die dit vonnis onderschrijft, de stelling dat het van belang is

---

Wetboek volgt dat de verhuurder uit de aard van het contract, en zonder dat daartoe enige bijzonder bepaling vereist is, verplicht is (1) het verhuurde goed aan de huurder te leveren, (2) het goed in zodanige staat te onderhouden, dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is en (3) de huurder het rustig genot daarvan te doen hebben zolang de huur duurt. Men kan dan ook stellen dat voormelde drie verplichtingen, aan de zijde van de verhuurder, het voorwerp van de verbintenis, m.n. de door de door de schuldenaar (in casu: de verhuurder) beloofde prestatie, uitmaakt.

<sup>2378</sup> Vred. Turnhout 27 februari 2007, *Huur* 2007, 96.

<sup>2379</sup> Vred. Beringen 13 februari 2004, *TBBR* 2005, 468, noot B. HUBEAU.

<sup>2380</sup> O.a. Cass. 31 januari 1999, *RW* 1991-92, 774.

<sup>2381</sup> Vred. Beringen 13 februari 2004, *TBBR* 2005, 468, noot B. HUBEAU.

op zoek te gaan naar de «meest aangepaste sanctie» rekening houdende met de vraag of ze *enerzijds* aan de algemene doelstelling ervan beantwoordt en *anderzijds* ook aangepast is aan de concrete omstandigheden. Immers, soms blijkt de afwezigheid van de vergunning of de onregelmatige stedenbouwkundige toestand pas tijdens de huurovereenkomst<sup>2383</sup>. Vervolgens, na onderzoek van de rechtsleer, besluit HUBEAU dat dient te worden aangesloten bij de zoektocht naar de *meest gepaste sanctie* en de keuze voor de ontbinding en waarbij in gevallen zoals deze, die aanleiding gaven tot het vonnis van de Vrederechter te Beringen, vooral naar de belangen van de huurder moet worden gekeken om twee redenen. *Enerzijds* omdat het gegeven van de afwezigheid van de vergunning of de onregelmatige stedenbouwkundige toestand pas blijkt tijdens de huurovereenkomst. *Anderzijds* is het een nalatigheid vanwege de verhuurder, die maakt dat er een stedenbouwkundige niet-regelmatige toestand is ontstaan. Hiervoor is, aldus HUBEAU, de nietigheid niet de meest gepaste sanctie.

LOUVEAUX<sup>2384</sup> verdedigt daarentegen een strenger standpunt. Volgens deze auteur zijn alle bepalingen m.b.t. het ruimtelijk ordeningsrecht van openbare orde zodat een huurovereenkomst, die strijdig is met dit ruimtelijk ordeningsrecht, absoluut nietig is o.g.v. de artikelen 1131 en 1133 Burgerlijk Wetboek.

De stelling van HUBEAU heb ik elders<sup>2385</sup> onderschreven. Op grond van de hoger besproken rechtspraak van het Hof van Cassatie<sup>2386</sup> is er slechts sprake van een ongeoorloofd voorwerp indien (1) het onroerend goed is opgetrokken zonder stedenbouwkundige vergunning en (2) de rechter vaststelt dat de overeenkomst er toe heeft geleid een onwettige toestand te scheppen of te handhaven. Dit laatste is een feitenkwestie die aan de soevereine appreciatie van de feitenrechter wordt

<sup>2382</sup> B. HUBEAU, “Verhuren zonder stedenbouwkundige vergunning: geen nietigheid, maar een grond voor ontbinding”, (noot onder Vred. Sint-Kwintens-Lennik, 13 februari 2004), *TBBR* 2005, p. 471, nr. 12.

<sup>2383</sup> HUBEAU maakt vervolgens de vergelijking met de sanctionering van de niet-naleving van artikel 2 van de Woninghuurwet (m.i. gaat de vergelijking niet geheel op aangezien het in het kader van artikel 2 Woninghuurwet gaat over een *relatieve* nietigheid terwijl de regelgeving inzake de ruimtelijke ordening de openbare orde raakt en het derhalve een *absolute* nietigheid betreft). Overeenkomstig artikel 2, lid 1 Woninghuurwet moet het gehuurde goed beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid (zie hierover uitvoerig: M. DAMBRE, B. HUBEAU, *Woninghuur*, in *APR* Antwerpen, Kluwer, 2002, p. 176-263, nrs. 404-674). Aanvankelijk bevatte de Woninghuurwet geen expliciete sanctionering en werden, zeer algemeen gesteld (zie over deze discussie: M. DAMBRE, B. HUBEAU, *Woninghuur*, in *APR* Antwerpen, Kluwer, 2002, p. 195, nr. 467 e.v.), drie mogelijkheden voorgehouden, m.n. de ontbinding, de uitvoering in natura of de *relatieve* nietigheid. Sinds de wet van 13 april 1997 (*B.S.* 21 mei 1997) voorziet artikel 2, §1, lid 6 Woninghuurwet in de keuzemogelijkheid tussen de gerechtelijke ontbinding dan wel de gedwongen uitvoering (M. DAMBRE, B. HUBEAU, *Woninghuur*, in *APR* Antwerpen, Kluwer, 2002, p. 198, nr. 477) Vrij algemeen wordt thans aanvaard dat sinds de wetswijziging van 13 april 1997 de huurder niet langer de (relatieve) nietigheid van de huurovereenkomst kan vorderen (M. DAMBRE, B. HUBEAU, *Woninghuur*, in *APR* Antwerpen, Kluwer, 2002, p. 199, nr. 480 en de verwijzingen aldaar).

<sup>2384</sup> B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Brussel, Larcier, 2011, p. 90-91, nr. 75 met verwijzing naar Vred. Elsene 22 april 1998, *Act. jur. baux* 1999, 108. Vgl. B. LOUVEAUX, *Le droit du bail. Régime général*, Brussel, De Boeck Université, 1993, p. 89-90, nr. 146 en p. 157-158, nr. 265.

<sup>2385</sup> F. HAENTJENS, “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, p. 421-422, nr. 12.

<sup>2386</sup> Cass. 8 april 1999, *Arr. Cass* 1999, 474, *Amen.* 2000, 138, noot M. DELNOY, *Bull.* 1999, 487, *DAOR* 2000, 356, noot F. MOURLON BEERNAERT, *J. dr. jeun.* 55, B. KEIRSBILCK, *J.L.M.B.* 1999, 1720, *RW* 2001-02, 569, *TBH* 1999, 855; Cass. 19 mei 2005, *Amén.* 2005, 307, *J.T.* 2005, 553, *J.L.M.B.* 2007, 419, *Pas.* 2005, 1065, *RGAR* 2006, 14124, noot O. DELOGNE, *RW* 2007-08, 982, noot, *TBH* 2006, 748.

overgelaten<sup>2387</sup> <sup>2388</sup>. Indien de huurovereenkomst een middel is om een ongeoorloofd resultaat te bereiken, is de huurovereenkomst nietig ingevolge een ongeoorloofd voorwerp. De hiervoor besproken vonnissen van de Vrederechter te Elsene<sup>2389</sup> en te Turnhout<sup>2390</sup> zijn hiervan een duidelijke toepassing. Indien daarentegen, zoals in het geval dat aanleiding gaf tot vonnis van de Vrederechter te Beringen van 13 februari 2004<sup>2391</sup>, uit de feiten blijkt dat de huurovereenkomst geen *middel* was om de onwettige toestand te scheppen of te handhaven, is er m.i. geen reden om de huurovereenkomst *ex tunc* nietig te verklaren en volstaat m.i. de ontbinding, doch in afwijking van de principiële ontbinding *ex tunc*<sup>2392</sup>, *ex nunc*<sup>2393</sup>. Het blijft evenwel ‘dansen op slappe koord’. De finale beoordeling ligt bij de feitenrechter die op zoek moet gaan naar de gepaste sanctie<sup>2394</sup>.

## d. Verzekeringsovereenkomsten

### d.1 Toepassingen in de rechtspraak

**482.** Naast de hierboven besproken arresten van het hof van beroep te Bergen<sup>2395</sup> en het hof van beroep te Luik<sup>2396</sup>, die aanleiding gaven tot de arresten van het Hof van Cassatie van 8 april 1999<sup>2397</sup>

<sup>2387</sup> Zie Cass. 19 mei 2005, gecit. waar het Hof oordeelt: “Overwegende dat het arrest oordeelt dat ‘de verzekeringsovereenkomst geen enkele weerslag heeft op het statuut van het gebouw’ en ‘dat zij de overheid niet recht ontnemt om de afbraak van het gebouw te bevelen en de privé-persoon niet het recht geeft om, bij een schadegeval, op dezelfde plaats opnieuw te bouwen’; dat het arrest, op grond van een feitelijke beoordeling, beslist dat de door de partijen gesloten verzekeringsovereenkomst er niet toe geleid heeft een onwettige toestand te scheppen of te handhaven; dat het arrest, met die vermeldingen, zijn beslissing dat het voorwerp van de verzekeringsovereenkomst niet ongeoorloofd is, naar recht verantwoordt”.

<sup>2388</sup> Er kan derhalve slecht tot nietigverklaring van een overeenkomst worden besloten indien er een *nauwe band* bestaat tussen het voorwerp van de contractuele verbintenis en de ongeoorloofde situatie waarin de contractspartij zich bevindt (I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 842, nr. 6; W. GOOSSENS, “Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het privaatrechtelijk bouwrecht”, in B. Tilleman en A. Verbeke, *Actualia Vermogensrecht. Liber Alumnorum KULAK. Als hulde aan prof. dr. Georges Marcours*, in *Recht en Onderneming*, Brugge, Die Keure, 2005, p. 291, nr. 3). M.a.w., de overeenkomst is een *middel* om een ongeoorloofde *resultaat* te bereiken (I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 842, nr. 6).

<sup>2389</sup> Vred. Elsene 22 april 1998, *Act. jur. baux* 1999, 108.

<sup>2390</sup> Vred. Turnhout 27 februari 2007, *Huur* 2007, 96.

<sup>2391</sup> Vred. Beringen 13 februari 2004, *TBBR* 2005, 468, noot B. HUBEAU.

<sup>2392</sup> R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY, B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)”, *TPR* 1994-1, p. 588, nr. 285.

<sup>2393</sup> Zie bvb. Cass. 31 januari 1991, *RW* 1991-92, 774: “De gerechtelijke ontbinding, met toepassing van art. 1184 van het Burgerlijk Wetboek, van een wederkerig duurcontract, inzonderheid een huurovereenkomst, werkt alleen voor de toekomst als hetgeen ingevolge de overeenkomst werkelijk is uitgevoerd, niet kan worden teruggegeven”; R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY, B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)”, *TPR* 1994-1, p. 589, nr. 286. Zie hierover recent: B. VAN DEN BERGH, “De (terugwerkende kracht van de) rechtsgevolgen na gerechtelijke ontbinding wegens wanprestatie: confectie of maatwerk?”, (noot onder Cass. 8 februari 2010), *RW* 2011-2012, 648-652.

<sup>2394</sup> B. HUBEAU, “Verhuren zonder stedenbouwkundige vergunning: geen nietigheid, maar een grond voor ontbinding”, (noot onder Vred. Sint-Kwintens-Lennik, 13 februari 2004), *TBBR* 2005, p. 471, nr. 12 en p. 472, nr. 20; F. HAENTJENS, “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, p. 422, nr. 12.

<sup>2395</sup> Bergen 13 oktober 1997, onuitg. en verbroken door Cass. 8 april 1999, *Arr. Cass* 1999, 474, *Amen.* 2000, 138, noot M. DELNOY, *Bull.* 1999, 487, *DAOR* 2000, 356, noot F. MOURLON BEERNAERT, *J. dr. jeun.* 55, B. KEIRSBILCK, *J.L.M.B.* 1999, 1720, *RW* 2001-02, 569, *TBH* 1999, 855, besproken in I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 841, nr. 4.

respectievelijk 19 mei 2005<sup>2398</sup>, werd in rechtspraak<sup>2399</sup> reeds verschillende keren de vraag behandeld of een verzekeringsovereenkomst een ongeoorloofd voorwerp heeft indien het verzekerde onroerend goed zonder (of in strijd met de) stedenbouwkundige vergunning is gebouwd<sup>2400</sup>.

**483.** De rechtbank van eerste aanleg te Dinant oordeelde in twee vonnissen<sup>2401</sup> dat het voorwerp van een verzekeringsovereenkomst de dekking van een bepaald risico tegen een bepaalde prijs inhoudt en de dekking van een gebouw opgetrokken zonder stedenbouwkundige vergunning is op zich geoorloofd<sup>2402</sup>. Het verzekeren van een gebouw dat opgetrokken werd zonder bouwvergunning, doet geen onwettelijke toestand ontstaan<sup>2403</sup>. In de feiten die aanleiding gaven tot het vonnis van 19 mei 1999<sup>2404</sup> was een caravan-frituur uitgebrand. De brandverzekeraar weigerde evenwel over te gaan tot uitkering. Volgens de verzekeraar was de verzekeringsovereenkomst evenwel nietig, hetgeen o.m. gesteund was op de strafrechtelijke veroordeling wegens het oprichting van de caravan-frituur zonder voorafgaandelijk, geschreven en uitdrukkelijk stedenbouwkundige vergunning van het college van burgemeester en schepenen. In de feiten die aanleiding gaven tot het vonnis van 8 december 2000<sup>2405</sup> was een bungalow uitgebrand. O.m.<sup>2406</sup> omdat de bungalow was opgericht zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning, weigerde de verzekeraar over te gaan tot vergoeding van de eigenaar van de bungalow. Beide vonnissen werden door het hof van beroep te Luik<sup>2407</sup>, onder

---

<sup>2396</sup> Luik 9 oktober 2002, *T. Verz.* 2003, 368, noot C. HANIN en bevestigd door Cass. 8 april 1999, *Arr. Cass* 1999, 474, *Amen.* 2000, 138, noot M. DELNOY, *Bull.* 1999, 487, *DAOR* 2000, 356, noot F. MOURLON BEERNAERT, *J. dr. jeun.* 55, B. KEIRSBILCK, *J.L.M.B.* 1999, 1720, *RW* 2001-02, 569, *TBH* 1999, 855.

<sup>2397</sup> Cass. 8 april 1999, *Arr. Cass* 1999, 474, *Amen.* 2000, 138, noot M. DELNOY, *Bull.* 1999, 487, *DAOR* 2000, 356, noot F. MOURLON BEERNAERT, *J. dr. jeun.* 55, B. KEIRSBILCK, *J.L.M.B.* 1999, 1720, *RW* 2001-02, 569, *TBH* 1999, 855.

<sup>2398</sup> Cass. 19 mei 2005, *Amén.* 2005, 307, *J.T.* 2005, 553, *J.L.M.B.* 2007, 419, *Pas.* 2005, 1065, *RGAR* 2006, 14124, noot O. DELOGNE, *RW* 2007-08, 982, noot, *TBH* 2006, 748.

<sup>2399</sup> Rb. Dinant 19 mei 1999, *T. Verz.* 2003, 379, noot C. HANIN bevestigd door Luik 27 juni 2001, *T. Verz.* 2003, 379, noot C. HANIN; Rb. Dinant 8 december 2000, *T. Verz.* 2003, 368, noot C. HANIN bevestigd door Luik 9 oktober 2002, *T. Verz.* 2003, 368, noot C. HANIN.

Zie over deze vonnissen en arresten: C. HANIN, "L'assurance incendie des bâtiments érigés sans permis de construire", *T. Verz.* 2003, 375-378.

<sup>2400</sup> Zie hierover: M. DE GRAEVE, "De zaak van de door de omgevallen boom verwoeste caravan: het vervolg!", (noot onder Brussel 19 mei 2003), *TROS* 2004, 122.

<sup>2401</sup> Rb. Dinant 19 mei 1999, *T. Verz.* 2003, 379, noot C. HANIN; Rb. Dinant 8 december 2000, *T. Verz.* 2003, 368, noot C. HANIN.

<sup>2402</sup> Rb. Dinant 19 mei 1999, *T. Verz.* 2003, 379, noot C. HANIN.

<sup>2403</sup> Rb. Dinant 8 december 2000, *T. Verz.* 2003, 368, noot C. HANIN.

<sup>2404</sup> Rb. Dinant 19 mei 1999, *T. Verz.* 2003, 379, noot C. HANIN.

<sup>2405</sup> Rb. Dinant 8 december 2000, *T. Verz.* 2003, 368, noot C. HANIN.

<sup>2406</sup> De verzekeraar weigerde betaling om drie redenen:

- 1) de bungalow was opgericht zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning;
- 2) er werd niet aangetoond dat het schadegeval een risico betrof dat onder toepassing van de verzekeringsovereenkomst viel;
- 3) de verzekeren hadden de verzekeraar niet correct geïnformeerd over het te verzekeren risico zodat de gevorderde bedragen moesten verminderd worden;

<sup>2407</sup> Luik 27 juni 2001, *T. Verz.* 2003, 379, noot C. HANIN (bevestigd Rb. Dinant 19 mei 1999); Luik 9 oktober 2002, *T. Verz.* 2003, 368, noot C. HANIN (bevestigd Rb. Dinant 8 december 2000).

verwijzing naar het arrest van het Hof van Cassatie van 8 april 1999<sup>2408</sup>, bevestigd. Het voorwerp van een verzekeringsovereenkomst houdt de dekking van een bepaald risico tegen een bepaalde prijs in en de dekking van een gebouw opgetrokken zonder stedenbouwkundige vergunning op zich is geoorloofd<sup>2409</sup>. Het loutere feit dat het verzekerde onroerend goed werd gebouwd zonder stedenbouwkundige vergunning, volstaat niet om aan te tonen dat de brandverzekeringsovereenkomst betreffende het onroerend goed een onwettige situatie in het leven roept of in stand houdt. De verzekerde heeft een economisch belang bij de instandhouding van de zaak en bij het behoud van zijn patrimonium. Immers, het doel van de brandverzekering is een som geld te verwerven die moet toelaten op dezelfde plaats of op een andere plaats een woning te bouwen met naleving van de stedenbouwkundige voorschriften<sup>2410</sup>.

Het (tweede) arrest van het hof van beroep te Luik van 9 oktober 2002<sup>2411</sup> werd door het Hof van Cassatie bevestigd bij het hoger besproken arrest van 19 mei 2005<sup>2412</sup>. In zijn voorziening in cassatie wierp de verzekeraar op dat ook al is het voorwerp van de verzekeringsovereenkomst niet de verzekerde zaak, zijnde het gedekte gebouw, maar wel de dekking tegen brand van dat gebouw die wordt verleend krachtens de door de verzekeraar aangegegane verbintenis, toch belet dit niet dat wanneer die dekking een onwettige toestand schept of handhaaft – of zulks zou kunnen doen – de verzekeringsovereenkomst nietig moet verklaard worden. Aangezien het voorwerp van de verzekeringsovereenkomst bestaat in de dekking van het brandrisico van een gebouw, en de dekking ertoe bijdraagt dat goed te behouden, zal de dekking van het risico, dat het voorwerp vormt van de verzekeringsovereenkomst, indien het gebouw opgericht of gehandhaafd is met schending van een regel van openbare orde, bijdragen tot het behoud van dat ongeoorloofd gebouw. Hof van Cassatie verwierp de cassatievoorziening. Uit het arrest bleek dat de partijen een verzekeringsovereenkomst hadden gesloten waarvan het voorwerp bestond in de dekking van het brandrisico van een bungalow waarvoor geen enkele bouw- of stedenbouwkundige vergunning was uitgereikt. Vervolgens oordeelde het hof van beroep dat de verzekeringsovereenkomst geen enkele weerslag heeft op het statuut van het gebouw en dat zij de overheid niet het recht ontnemt om de afbraak van het gebouw te bevelen en de privé-persoon niet het recht geeft om, bij een schadegeval, op dezelfde plaats opnieuw te bouwen. Door, op grond van een feitelijke beoordeling, te beslissen dat de door de partijen gesloten verzekeringsovereenkomst er niet toe had geleid een onwettige toestand te scheppen of te handhaven, verantwoordde het hof van beroep zijn beslissing naar recht.

**484.** Ook met betrekking tot andere omstandigheden, op grond waarvan het ongeoorloofd voorwerp van een verzekeringsovereenkomst wordt voorgehouden, stelt de rechtspraak zich streng op. Aldus

---

<sup>2408</sup> Cass. 8 april 1999, *Arr. Cass* 1999, 474, *Amen.* 2000, 138, noot M. DELNOY, *Bull.* 1999, 487, *DAOR* 2000, 356, noot F. MOURLON BEERNAERT, *J. dr. jeun.* 55, B. KEIRSBILCK, *J.L.M.B.* 1999, 1720, *RW* 2001-02, 569, *TBH* 1999, 855.

<sup>2409</sup> Luik 27 juni 2001, *T. Verz.* 2003, 379, noot C. HANIN.

<sup>2410</sup> Luik 9 oktober 2002, *T. Verz.* 2003, 368, noot C. HANIN.

<sup>2411</sup> Luik 9 oktober 2002, *T. Verz.* 2003, 368, noot C. HANIN.

<sup>2412</sup> Cass. 19 mei 2005, *Amén.* 2005, 307, *J.T.* 2005, 553, *J.L.M.B.* 2007, 419, *Pas.* 2005, 1065, *RGAR* 2006, 14124, noot O. DELOGNE, *RW* 2007-08, 982, noot, *TBH* 2006, 748.



werd in de rechtspraak geoordeeld dat noch het feit dat in een tegen brand verzekerd onroerend goed een prostitutieshuis wordt uitgebaat<sup>2413</sup>, noch het feit dat een tegen brand, diefstal en glasbreuk verzekerd voertuig gestolen is<sup>2414</sup>, ertoe leiden dat een verzekeringsovereenkomst een ongeoorloofd voorwerp heeft en dus nietig is.

## *d.2 Standpunt in de rechtsleer*

**485.** De Graeve<sup>2415</sup> sluit zich aan bij de rechtspraak van het Hof van Cassatie en de lagere rechtspraak. Men kan niet louter stellen dat een overeenkomst strijdig is met de openbare orde wanneer een aspect van haar voorwerp strijdig is met strafrechtelijk gesanctioneerde wetgeving. Voor de nietigverklaring van een overeenkomst is eveneens een nauwe band vereist tussen het voorwerp van de contractuele verbintenis en de ongeoorloofde situatie waarin de verzekeringsnemer zich bevindt.

Ook Jocqué<sup>2416</sup> leidt uit de rechtspraak van het Hof van Cassatie af dat een verzekeringsovereenkomst slechts nietig is wegens een ongeoorloofd voorwerp wanneer de overeenkomst een middel is om een ongeoorloofd resultaat te bereiken. Niet het risico op zich dient hierbij in aanmerking te worden genomen, wel het doel dat door het afsluiten van de verzekeringsovereenkomst wordt nagestreefd. Dit is o.m. het geval wanneer de aard van het risico of het verzekerde voorwerp strafbare handelingen aanmoedigt. Nietigheid kan dan ook volgens Jocqué slechts in aanmerkingen genomen worden in onder meer volgende gevallen:

- verzekering tegen een door de strafrechter bevolen afbraak van een illegaal bouwwerk<sup>2417</sup>;
- verzekering van smokkelwaar waarbij het beoogd wordt de fraude in de hand te werken en haar risico's (verbeurdverklaring en geldboeten) uit te sluiten;
- verzekering tegen de risico's van strafrechtelijke of fiscale geldboetes;

**486.** Het standpunt, zoals verdedigd in de rechtsleer, dient m.i. te worden bijgetreden. In de verzekeringsovereenkomsten bestaat het voorwerp van de verbintenis van de verzekeringsnemer erin de *premie* te betalen. De verbintenis van de verzekeraar heeft tot voorwerp een *betaling of een prestatie* te verrichten wanneer een bepaald risico zich voordoet. Zo heeft in de brandverzekering de verbintenis van de verzekeraar tot voorwerp de eigenaar van een huis te vrijwaren tegen het risico van brandschade. Het huis is op zich is daarentegen het *gevaarsobject*, niet het voorwerp van de

---

<sup>2413</sup> Kh. Hasselt 15 november 1999, *TBBR* 2000, 267, *TBH* 2000, 771.

<sup>2414</sup> Kh. Hasselt 20 maart 2001, *AJT* 2001-2002, 413, *RW* 2003-2004, 988, noot.

<sup>2415</sup> M. DE GRAEVE, "De zaak van de door de omgevallen boom verwoeste caravan: het vervolg!", (noot onder Brussel 19 mei 2003), *TROS* 2004, 123. In dezelfde zin: L. SCHUERMANS, *Grondslagen van het Belgisch Verzekeringsrecht*, Antwerpen-Groningen, Intersentia, 2001, p. 196, nr. 250.

<sup>2416</sup> G. JOCQUE, "Actualia verzekeringsrecht", in F. MOEYKENS (ed.), *De Praktijkjurist VI*, Gent, Academia Press, 2003, p. 25, nrs. 5.4-5.5.

<sup>2417</sup> Zie in dezelfde zin: I. CLAEYS, "Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?", *TBH* 1999, p. 842, nr. 6.

verbintenis in juridische zin<sup>2418</sup>. Een verzekeringsovereenkomst m.b.t. een gebouw opgericht zonder (of in strijd met) een stedenbouwkundige vergunning is derhalve niet zonder meer nietig. Zij kan pas dan nietig verklaard worden wanneer de overeenkomst beoogt een onwettige toestand te creëren of in stand te houden<sup>2419 2420</sup>.

## 2. Oorzaak

### A. Algemene beginselen

487. Naast een bepaald voorwerp, vereist artikel 1108 Burgerlijk Wetboek als vierde geldigheidsvereiste voor overeenkomsten «een geoorloofde oorzaak van verbintenis»<sup>2421</sup>. De oorzaak is overigens een autonome geldigheidsvereiste voor iedere rechtshandeling – eenzijdig of meerzijdig, onder bezwarende titel of om niet –, tenzij in de gevallen waarin de wet aanneemt dat de rechtshandeling op zichzelf kan bestaan en losgekoppeld kan worden van haar oorzaak<sup>2422</sup>. Het Burgerlijk Wetboek voegt daaraan aan toe dat (1) een verbintenis, aangegaan zonder oorzaak, uit een valse oorzaak of uit een ongeoorloofde oorzaak, geen gevolg kan hebben<sup>2423</sup>, (2) de overeenkomst niettemin geldig is, hoewel de oorzaak ervan niet uitgedrukt is<sup>2424</sup> en (3) de oorzaak ongeoorloofd is wanneer zij door de wet verboden is, of wanneer zij strijdig is met de goede zeden of met de openbare orde<sup>2425</sup>. Voor de verdere invulling van het begrip oorzaak dient te worden teruggevallen op de rechtspraak en rechtsleer<sup>2426</sup>.

488. Traditioneel wordt een onderscheid gemaakt tussen de interne of objectieve oorzaak en de externe of subjectieve oorzaak<sup>2427</sup>. De «interne of objectieve oorzaak» verwijst daarbij naar het

---

<sup>2418</sup> L. SCHUERMANS, *Grondslagen van het Belgisch verzekeringsrecht*, Antwerpen-Groningen, Intersentia, 2001, p. 190, nr. 245.

<sup>2419</sup> In dezelfde zin: L. SCHUERMANS, *Grondslagen van het Belgisch verzekeringsrecht*, Antwerpen-Groningen, Intersentia, 2001, p. 194, nr. 250.

<sup>2420</sup> Hetgeen ook hier een feitenkwestie is.

<sup>2421</sup> A. DE BOECK, “Oorzaak”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., Titel II, p. 5, nr. 1; G. VAN MALDEREN, J. DEENE en K. MARCHAND, “Oorzaak”, in J. ROODHOOFT (ed.), *Bestendig Handboek Verbintenissenrecht*, Mechelen, Kluwer, losbl., II.4-87, nr. 1582; P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations*, I, Brussel, Bruylant, 2010, p. 300, nr. 191; P. WERY, *Droit des obligations. I Théorie générale du contrat*, Brussel, Larcier, 2011, p. 280, nr. 294; M. DUPONT, “Nullité absolue et nullité relative”, in P. WERY (ed.), *La nullité des contrats*, Brussel, Larcier, 2006, p. 51, nr. 12; B. KOHL, m.m.v. M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *La vente immobilière. Chronique de jurisprudence 1990-2010*, Brussel, Larcier, 2012, p. 160-162, nr. 94.

<sup>2422</sup> A. DE BOECK, “Oorzaak”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., Titel II, p. 6, nr. 4.

<sup>2423</sup> Artikel 1131 Burgerlijk Wetboek.

<sup>2424</sup> Artikel 1132 Burgerlijk Wetboek.

<sup>2425</sup> Artikel 1133 Burgerlijk Wetboek.

<sup>2426</sup> A. DE BOECK, “Oorzaak”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., Titel II, p. 6, nr. 2.

<sup>2427</sup> G. VAN MALDEREN, J. DEENE en K. MARCHAND, “Oorzaak”, in J. ROODHOOFT (ed.), *Bestendig Handboek Verbintenissenrecht*, Mechelen, Kluwer, losbl., II.4-91, nr. 1590; A. DE BOECK, “Oorzaak”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen,

voorwerp van de verbintenis van de wederpartij; het voordeel dat een contractspartij heeft bedongen. Bij een wederkerige overeenkomst ligt de oorzaak van de verbintenis van een partij aldus in de verbintenis-tegenprestatie van de andere partij. De «externe of subjectieve oorzaak» wordt gevonden in de concrete, subjectieve beweegredenen van partijen. Deze externe of subjectieve oorzaak zal doorslaggevend zijn bij de beoordeling van het geoorloofd karakter van de oorzaak.

## B. De oorzaak moet «geoorloofd» zijn

489. Het volstaat niet dat voor een overeenkomst een aanwijsbare oorzaak voorhanden is; de oorzaak moet bovendien ook<sup>2428</sup> geoorloofd zijn<sup>2429</sup>. Een oorzaak is ongeoorloofd “wanneer zij door de wet verboden is, of wanneer zij strijdig is met de goede zeden of met de openbare orde”<sup>2430</sup>. Eén ongeoorloofd doorslaggevend motief volstaat om de geldigheid in het gedrang te brengen, zelfs als er (vele) andere geoorloofde motieven hebben meegespeeld<sup>2431</sup>. Concreet betekent dit dat de rechter zal moeten nagaan of (een van de) doorslaggevende beweegredenen die een of beide partijen bij het sluiten van de overeenkomst voorstonden, ingaan tegen de wetten van openbare orde of dwingend recht of in strijd zijn met de goede zeden. De beweegreden zelf moet aldus in strijd zijn met de openbare orde of goede zeden, of wetten van dwingend recht. Het volstaat niet dat louter en alleen een schending van rechtsregels voorligt<sup>2432</sup>. Net zoals m.b.t. de vereiste van een geoorloofd voorwerp, dient ook hier te worden nagegaan of de determinerende beweegredenen van de partijen niet het creëren of het behoud van een toestand in strijd met de openbare orde beoogt<sup>2433</sup>.

## C. Toepassingen in de rechtspraak

490. In de rechtspraak zijn enkele toepassingsgevallen bekend waarin een overeenkomst nietig werd verklaard wegens een ongeoorloofde oorzaak.

---

Kluwer, losbl., Titel II, p. 8 e.v., nrs. 10-14; P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations*, I, Brussel, Bruylant, 2010, p. 302 e.v., nr. 193.

<sup>2428</sup> De vereiste van een geoorloofd voorwerp is immers niet voldoende om volledige overeenstemming van een overeenkomst met de openbare orde te controleren (O. DELOGNE, “Le contrat d’assurance incendie sous le prisme de la théorie de l’objet illicite: jurisprudence récente de la Cour de cassation”, *RGAR* 2006, 14117/3).

<sup>2429</sup> Artikel 1131 Burgerlijk Wetboek.

<sup>2430</sup> Artikel 1133 Burgerlijk Wetboek; P. WERY, *Droit des obligations. I Théorie générale du contrat*, Brussel, Larcier, 2011, p. 290, nr. 303 ; M. DUPONT, “Nullité absolue et nullité relative”, in P. WERY (ed.), *La nullité des contrats*, Brussel, Larcier, 2006, p. 51, nr. 12 ; B. KOHL, m.m.v. M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *La vente immobilière. Chronique de jurisprudence 1990-2010*, Brussel, Larcier, 2012, p. 160-162, nr. 94.

<sup>2431</sup> A. DE BOECK, “Oorzaak”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., Titel II, p. 22, nr. 49; G. VAN MALDEREN, J. DEENE en K. MARCHAND, “Oorzaak”, in J. ROODHOOFT (ed.), *Bestendig Handboek Verbintenissenrecht*, Mechelen, Kluwer, losbl., II.4-93, nr. 1595.

<sup>2432</sup> A. DE BOECK, “Oorzaak”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., Titel II, p. 22, nr. 50.

<sup>2433</sup> O. DELOGNE, “Le contrat d’assurance incendie sous le prisme de la théorie de l’objet illicite: jurisprudence récente de la Cour de cassation”, *RGAR* 2006, 14117/3.

## a. Aannemingsovereenkomsten

491. De rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen<sup>2434</sup> oordeelde dat de overeenkomst gesloten met een interieurarchitect een ongeoorloofde oorzaak heeft en dus absoluut nietig is indien geen beroep wordt gedaan op een architect en de interieurarchitect bij het sluiten van de overeenkomst wist dat een stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk was. In de feiten die aanleiding gaven tot dit vonnis werd een overeenkomst gesloten tussen een bouwheer en een interieurarchitect met het oog op renovatie van een woning. De rechtbank kwam – o.m. op basis van de plannen, het lastenboek, een werfverslag en documenten van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij – tot het besluit dat voor deze werken (waaronder de afbraak en vervanging van een achterbouw met een groter volume, wijziging in de fundering, verwijderen of aanpassing van dragende structuren en eventuele uitbreiding van de woning) onderworpen waren aan de stedenbouwkundige vergunningsplicht. De rechtbank was van oordeel dat de interieurarchitect reeds vóór ondertekening hiervan op de hoogte was. Vervolgens bleek uit geen enkel element dat de interieurarchitect de bouwheer uitdrukkelijk zou gewezen hebben op de verplichting een architect in te schakelen en om over een stedenbouwkundige vergunning te beschikken. Op basis van deze gegevens was de rechtbank van oordeel dat de overeenkomst een ongeoorloofde oorzaak had. De interieurarchitect had immers gecontracteerd met het oogmerk van wetsontduiking. Hij wou m.a.w. een resultaat te bereiken dat door een regel van openbare orde verboden was. De interieurarchitect had immers renovatiewerken aan de woning willen uitvoeren zonder beroep te doen op een architect, alhoewel zij wist dat zij daartoe wettelijk verplicht was. Op grond van deze overwegingen wees de rechtbank de vordering tot betaling van het saldo van het ereloon af aangezien een uit een ongeoorloofde oorzaak voortspuitende verbintenis geen gevolg kan teweegbrengen (art. 1131 B.W.). Bovendien dienden de partijen, wegens de absolute nietigheid van de overeenkomst, teruggeplaatst worden in de toestand alsof ze niet gecontracteerd hadden, zodat de interieurarchitect gehouden was tot terugbetaling van de reeds ontvangen voorschotten.

Een arrest van het hof van beroep te Gent<sup>2435</sup> sluit zich hierbij aan. In de feiten die aanleiding gaven tot dit arrest, was een tekenaar belast met het opmaken van een plan voor de oprichting van een bouwwerk. Slechts occasioneel, en met het oog op de aanvraag tot de bouwaanvraag, werd het plan door een ‘werkelijke’ architect ondertekend. Het hof van beroep oordeelde dat de verbintenissen uit de overeenkomst tussen opdrachtgever en pseudo-architect wortelden in een ongeoorloofde oorzaak. Opmerkelijk bij dit arrest is dat het hof van beroep oordeelde dat de overeenkomst een ongeoorloofde oorzaak had, de overeenkomst daaropvolgende *niet* nietig verklaarde, maar de vordering van de tekenaar, strekkende tot betaling van het door de bouwheer verschuldigde ereloon, afwees als niet-ontvankelijk.

---

<sup>2434</sup> Rb. Antwerpen 21 december 2006, *TBO* 2007, 228, noot.

<sup>2435</sup> Gent 1 april 1966, *RW* 1965-66, 1855.

## b. Huurovereenkomsten

492. De Vrederechter te Elsene<sup>2436</sup> oordeelde dat wanneer twee professionelen in de immobiënssector twee huurovereenkomsten overeenkomen teneinde een juridische constructie uit te werken met als enig doel de wettelijke bepalingen inzake stedenbouw te omzeilen, die de openbare orde raken, deze overeenkomsten absoluut nietig zijn. Deze nietigheid treft daarenboven de beide overeenkomsten in hun geheel<sup>2437</sup>.

## c. Verzekeringsovereenkomsten

493. Een interessante toepassing vinden we tot slot terug in een recent arrest van het hof van beroep te Antwerpen<sup>2438</sup> waarin geoordeeld werd over het ongeoorloofd karakter van een verzekeringsovereenkomst.

In casu werd een gebouw in 1998 getroffen door een brand, waardoor het gebouw en inboedel zwaar beschadigd werden. Het gebouw was evenwel opgericht zonder voorafgaandelijk en uitdrukkelijke stedenbouwkundige vergunning, waarvoor de oorspronkelijke mede-eigenaar in 1981 strafrechtelijk veroordeeld werd. Tevens werd het herstel in de vorige staat bevolen. In 1990 werd het perceel verkocht aan een vennootschap, waarvan de veroordeelde mede-eigenaar oprichter was. In de authentieke akte werd uitdrukkelijk verwezen naar de strafrechtelijke veroordeling en de bevolen herstelmaatregel. In 1997 werd door de vennootschap een verzekeringsovereenkomst onderschreven ter dekking van het brandrisico en aanverwante waarborgen. Na de brand in 1998 weigerde de verzekeringsmaatschappij evenwel om die reden tussenkomst. Dienvolgens ging de vennootschap (eigenaar van het gebouw) over tot dagvaarding van de verzekeringsmaatschappij. De rechtbank van koophandel te Hasselt<sup>2439</sup> wees de vordering af als ongegrond, wegens nietigheid van de verzekeringsovereenkomst o.g.v. artikel 6 Wet Landverzekeringsovereenkomsten<sup>2440 2441</sup>. Het hof van beroep te Antwerpen was daarentegen van oordeel dat de verzekeringsovereenkomst absoluut nietig was op grond van een ongeoorloofde oorzaak. Om tot deze nietigheid van de verzekeringsovereenkomst te besluiten, steunt het hof van beroep zich (in een uitgebreid gemotiveerd

---

<sup>2436</sup> Vred. Elsene 22 april 1998, *Act. jur. baux* 1999, 108. Vgl. B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Brussel, Larcier, 2011, p. 91, nr. 75.

<sup>2437</sup> De Vrederechter steunt zich in dit vonnis uitdrukkelijk op de artikelen 1131 en 1133 Burgerlijk Wetboek.

<sup>2438</sup> Antwerpen 8 februari 2006 (2<sup>e</sup> Kamer), inzake 2001/AR/2966, [www.cass.be](http://www.cass.be), *NjW* 2006, 609, (kritische) noot G. JOCQUE.

<sup>2439</sup> Kh. Hasselt 29 oktober 2001, onuitg., bevestigd (op andere gronden) bij Antwerpen 8 februari 2006 (2<sup>e</sup> Kamer), inzake 2001/AR/2966, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2440</sup> Wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst, *B.S.* 20 augustus 1992 (verkort weergegeven als «Wet Landverzekeringsovereenkomsten»).

<sup>2441</sup> Op grond van artikel 6, lid 1 Wet Landverzekeringsovereenkomsten is een verzekeringsovereenkomst nietig wanneer het opzettelijk verzwijgen of het opzettelijk onjuist medelen van gegevens over het risico de verzekeraar misleidt bij de beoordeling van dat risico.

arrest) *enerzijds* op het verzekeraar belang<sup>2442</sup> en *anderzijds* op de oorzaak als geldigheidsvereiste voor overeenkomsten<sup>2443</sup>, die beiden geoorloofd moeten zijn.

Artikel 37 Wet Landverzekeringsovereenkomst<sup>2444</sup> bepaalt dat de verzekerde, die in het kader van een indemnitaire verzekering aanspraak wenst te maken op dekking door de verzekeraar, moet aantonen dat hij beschikt over een belang bij het behoud van de zaak of bij de gaafheid van het vermogen. Het «verzekeraar belang» wordt in de Wet Landverzekeringsovereenkomsten<sup>2445</sup> omschreven als het belang dat de verzekerde of de begunstigde heeft dat een onzekere gebeurtenis zich niet voordoet. Het belang moet in geld waardebaar zijn. Algemeen wordt gesteld dat de vereiste van een belang bij de verzekering van openbare orde is. De «ratio legis» ligt in de essentie van verzekeringsovereenkomst zelf<sup>2446</sup>. Bij een idemnitaire verzekering wenst een verzekeringsnemer of verzekerde zich te vrijwaren tegen de gevolgen van een bepaalde onzekere schadeverwekkende gebeurtenis. Het spreekt voor zich dat die verzekeringsnemer of verzekerde maar schade kan oplopen, in de mate hij over een materieel belang beschikt bij het behoud van de verzekerde zaak, of in de mate waarin een potentieel geldelijk verlies zijn patrimonium bedreigt<sup>2447</sup>.

Doorgaans wordt het verzekeraar belang door de rechtsleer rechtstreeks in verband gebracht met het voorwerp van de overeenkomst<sup>2448</sup>. Het hof van beroep te Antwerpen daarentegen brengt in het arrest van 8 februari 2006 het verzekeraar belang in verband met de oorzaak van de overeenkomst. In de artikelen 6, 1108, 1131 en 1133 Burgerlijk Wetboek wordt volgens het hof van beroep de traditionele regel geformuleerd volgens dewelke de openbare orde verbiedt dat tussen particulieren overeenkomsten worden gesloten die strijdig zijn met het algemeen belang, omdat de oorzaak of het gevolg ervan ongeoorloofd is. De wetgever heeft de overeenkomsten met een ongeoorloofde oorzaak of doel willen verbieden en strafbaar stellen, aldus het hof van beroep. Ook het verzekeraar belang, in de zin van artikel 37 Wet Landverzekeringsovereenkomsten, moet volgens het hof van beroep verzekeraar zijn. Het Hof van beroep sluit zich hiermee aan bij de rechtsleer<sup>2449</sup> die oordeelt dat,

---

<sup>2442</sup> Artikel 37 Wet Landverzekeringsovereenkomsten.

<sup>2443</sup> Artikelen 6, 1108, 1131 en 1133 Burgerlijk Wetboek.

<sup>2444</sup> Artikel 37 Wet Landverzekeringsovereenkomsten is enkel van toepassing op «verzekeringen tot vergoeding van schade» (zgn. indemnitaire verzekeringen), niet op verzekeringen tot uitkering van een vast bedrag (zgn. forfaitaire verzekeringen) (P. ALLARY, «Art. 37 Wet Landverzekeringsovereenkomsten», in H. COUSY L. SCHUERMANS, K. BERNAUW, C. VAN SCHOUBROECK (eds.), *Verzekeringen. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 2).

<sup>2445</sup> Artikel 1, A Wet Landverzekeringsovereenkomsten.

<sup>2446</sup> Zie hierover uitvoerig: P. ALLARY, «Art. 37 Wet Landverzekeringsovereenkomsten», in H. COUSY L. SCHUERMANS, K. BERNAUW, C. VAN SCHOUBROECK (eds.), *Verzekeringen. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 8 p; L. SCHUERMANS, *Grondslagen van het Belgisch verzekeringsrecht*, Antwerpen-Groningen, Intersentia, 2001, p. 191-193, nrs. 246-249.

<sup>2447</sup> Antwerpen 8 februari 2006 (2<sup>e</sup> Kamer), inzake 2001/AR/2966, [www.cass.be](http://www.cass.be), NjW 2006, 609.

<sup>2448</sup> Zie bv. L. SCHUERMANS, *Grondslagen van het Belgisch verzekeringsrecht*, Antwerpen-Groningen, Intersentia, 2001, 190-193.

<sup>2449</sup> Zie o.a. P. ALLARY, «Art. 37 Wet Landverzekeringsovereenkomsten», in H. COUSY L. SCHUERMANS, K. BERNAUW, C. VAN SCHOUBROECK (eds.), *Verzekeringen. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 5; M. FONTAINE, *Verzekeringsrecht*, Brussel, Larcier, 1999, nr. 452.

hoewel niet uitdrukkelijk bepaald in de Wet Landverzekeringsovereenkomsten, ook het verzekeraar belang bij een verzekering tot vergoeding van schade een geoorloofd karakter moet hebben.

Het hof van beroep te Antwerpen is vervolgens van oordeel dat de eigenaar van het onvergunde gebouw bij het onderschrijven van de verzekeringsovereenkomst op dat ogenblik geen verzekeraar belang meer had, minstens dat de oorzaak van de verzekeringsovereenkomst ongeoorloofd was en dus dat de verzekeringsovereenkomst nietig is.

**494.** In de rechtsleer<sup>2450</sup> is kritiek geuit op deze rechtspraak. Een brandverzekering strekt er immers toe vergoeding te verkrijgen voor de vernieling van het verzekerde goed ingevolge brand. Derhalve rijst de vraag of met de verzekeringsovereenkomst werkelijk een ongeoorloofde toestand wordt mogelijk gemaakt of in stand gehouden. Dit zou pas het geval zijn wanneer de verzekeringsovereenkomst een wederopbouwbeding bevat – in de zin van artikel 67 Wet Landverzekeringsovereenkomsten<sup>2451</sup> – en de uitbetaling van de vergoeding aldus gepaard gaat met de heroprichting van het gebouw<sup>2452</sup>.

Volgens Delogne<sup>2453</sup> is het duidelijk dat – zolang geen rechterlijke beslissing is tussengekomen – de verzekerde die een onroerend goed heeft dat opgericht is in strijd met het ruimtelijk ordeningsrecht, en dat geen zaak buiten de handel is, een verzekeraar belang heeft.

### 3. Sanctie

**495.** Het bestaan van een geoorloofd voorwerp en een (geoorloofde) oorzaak is een «geldigheidsvereiste» die moeten worden beoordeeld op het ogenblik van het totstandkomen van de overeenkomst. Wanneer de voorwaarden voor de geldige totstandkoming van de overeenkomst niet worden nageleefd, wordt dit gesanctioneerd met de «nietigheid» van de overeenkomst<sup>2454</sup>.

**496.** Wanneer het voorwerp of de oorzaak ongeoorloofd is, wordt een onderscheid gemaakt tussen de absolute en de relatieve nietigheid<sup>2455</sup>. De schending van regels van openbare orde en goede zeden

---

<sup>2450</sup> Zie G. JOCQUE, “Brandverzekering voor een niet vergund gebouw”, (noot onder Antwerpen 8 februari 2006), *NjW* 2006, 611.

<sup>2451</sup> Krachtens artikel 67, §1 Wet Landverzekeringsovereenkomsten kunnen de partijen overeenkomen dat de vergoeding slechts betaalbaar zal zijn naarmate de verzekerde goederen worden wedersamengesteld of wederopgebouwd.

<sup>2452</sup> G. JOCQUE, “Brandverzekering voor een niet vergund gebouw”, (noot onder Antwerpen 8 februari 2006), *NjW* 2006, 611.

<sup>2453</sup> O. DELOGNE, “Le contrat d’assurance incendie sous le prisme de la théorie de l’objet illicite: jurisprudence récente de la Cour de cassation”, *RGAR* 2006, p. 14117/4.

<sup>2454</sup> G. VAN MALDEREN en J. DEENE, “Voorwerp”, in J. ROODHOOFT (ed.), *Bestendig Handboek Verbintenissenrecht*, Mechelen, Kluwer, losbl., II.4-86a, nr.1579; A. DE BOECK, “Oorzaak”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., Titel II, p. 28, nr. 66.

<sup>2455</sup> Over de nietigheid van overeenkomsten in het algemeen, zie: A. VAN OEVELEN, “De nietigheid van de overeenkomst”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, 10 dln., Mechelen, Kluwer, losbl., 32 p.

brengt een «absolute nietigheid» met zich mee, de niet-naleving van regels dwingend recht brengt (slechts) de «relatieve nietigheid» met zich mee. Het praktisch belang van dit onderscheid spitst zich toe op de vraag wie de nietigheid kan opwerpen, of de nietigheid kan gedekt worden, welke verjaringstermijn in acht moet worden genomen en welke de gevolgen van de nietigheid zijn<sup>2456</sup>.

---

<sup>2456</sup> Zie daarover: A. DE BOECK, “Oorzaak”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., Titel II, p. 28, nr. 66 (wat de oorzaak betreft) en G. VAN MALDEREN en J. DEENE, “Voorwerp”, in J. ROODHOOFT (ed.), *Bestendig Handboek Verbintenissenrecht*, Mechelen, Kluwer, losbl., II.4-86a, nr.1579-1580 (wat het voorwerp betreft).



## Hoofdstuk III. Onderzoekresultaten

### 1. Het ruimtelijk ordeningsrecht als exceptie van onontvankelijk- of nietigheid

497. Het bovenstaande onderzoek toont aan dat het ruimtelijk ordeningsrecht vaak wordt ingeroepen als een «exceptie»<sup>2457</sup> of «verweermiddel». Meer specifiek wordt vaak een met het ruimtelijk ordeningsrecht strijdige toestand opgeworpen met als (uitsluitende) doel *hetzij* een vordering te laten afwijzen bij gebrek aan rechtmatig belang *hetzij* een privaatrechtelijke overeenkomst nietig te laten verklaren.

498. Het bovenstaande onderzoek heeft eveneens aangetoond dat ook andere publiekrechtelijke rechtstakken, zoals bv. het Vlaamse huisvestingsrecht<sup>2458</sup>, vaker de rol vervullen van een exceptie met als doel *hetzij* een vordering te laten afwijzen *hetzij* de nietigheid van een privaatrechtelijke overeenkomst te laten vaststellen.

Een ander hiervan kenschetsend voorbeeld – dat in de rechtspraak vaak voorkomt – vinden we terug in het «bodemsaneringsrecht». Zoals hoger<sup>2459</sup> reeds uitvoerig uiteengezet, was na inwerkingtreding van het Bodemsaneringsdecreet 1995 – nadien vervangen door het Bodemdecreet 2006 – de vraag gerezen of de verwerver zich kon beroepen op de nietigheidssanctie indien het bodemattest laattijdig of niet werd meegedeeld en dit gegeven aan de verwerver geen schade berokkende aan de verwerver<sup>2460</sup> (bv. indien bleek dat de grond niet verontreinigd was). De meerderheid in de rechtsleer<sup>2461</sup> was van oordeel dat de beschermde partij (de verwerver) de nietigheid slechts kon vorderen als deze laatste in zijn beschermde belang werd aangetast. De nietigheidsvordering die enkel werd ingesteld om zuiver formele redenen, zonder dat dit verzuim een nadeel berokkende aan de verwerver, kon niet worden gehonoreerd<sup>2462</sup>. Een minderheidsstrekking<sup>2463</sup>

<sup>2457</sup> Excepties worden doorgaans «omschreven» als “*hinderpalen die de weg naar de beslissing over het bodemgeschil, de grond, bemoeilijken of afsluiten en die derhalve vermeden of overwonnen moeten worden door diegene die er belang bij heeft dat over de grond zou worden beslist*” (zie bv. S. AUDOORE, “Bestaat er een volgorde bij het opwerpen van excepties?”, *P&B* 2008, p. 181).

<sup>2458</sup> In het bijzonder het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (*B.S.* 19 augustus 1997, verkort weergegeven als «Vlaamse Wooncode»).

<sup>2459</sup> Zie Deel I van dit doctoraatsonderzoek, nr. 322 e.v..

<sup>2460</sup> Zie voor een recente bespreking van de diverse standpunten: T. MALFAIT, “Nietige koopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest”, *NjW* 2009, p. 389-391, nrs. 10-15.

<sup>2461</sup> O.a. C. DE WULF, “Het bodemsaneringsdecreet en de notariële praktijk”, *T. Not.* 1996, p. 395-397, nrs. 115-119; P. DE SMEDT, “De sanctie van de ontijdige mededeling van een bodemattest bij de overdracht van grond”, (noot onder Brussel 27 mei 1998), p. 1048-1049, nr. 7; C. DE WULF, “Het nieuwe bodemdecreet”, *Tijdschrift voor notarissen* 2008 (bijzonder nummer), p. 54-56, nrs. 114-117; P. DE SMEDT en L. LAVRYSEN (eds.) m.m.v. C. DE BEIR, T. MALFAIT en R. SLABBINCK, *Van bodemsaneringsdecreet naar bodemdecreet*, Brugge, Die Keure, 2008, p. 32-33, nr. 33; T. MALFAIT, “Nietige koopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest”, *NjW* 2009, p. 389-391, nrs. 10-15; C. DE BEIR, P. DE SMEDT, L. LAVRYSEN, T. MALFAIT en R. SLABBINCK, “Het nieuwe bodemdecreet. Too much, too little”, *T.MR.* 2007, p. 295, voetnoot nr. 47.

<sup>2462</sup> P. DE SMEDT, “De sanctie van de ontijdige mededeling van een bodemattest bij de overdracht van grond”, (noot onder Brussel 27 mei 1998), p. 1049, nr. 7.

was daarentegen van oordeel dat de verwerver de nietigheid van de overdracht – die plaatsvond in strijd met de bepalingen van (oud) artikel 36 Bodemsaneringsdecreet 1995 – kon vorderen zonder van een ander belang te moeten doen blijken dan artikel 18 Gerechtelijk Wetboek voorschrijft. Met name was niet vereist dat een nadeel zou worden veroorzaakt dat specifiek uit de inhoud van het attest, ware het voorhanden geweest, kon voortvloeien ingevolge effectieve bodemverontreiniging. Het enkele gemis aan een rechtsgeldig bodemattest, waarvan de aanwezigheid een substantieel gegeven vormt met het oog op een rechtsgeldige overdracht, volstond in beginsel om de nietigheid van de overdracht van de grond uit te spreken<sup>2464</sup>. Het Hof van Cassatie heeft uiteindelijk in zijn arrest van 24 juni 2010<sup>2465</sup> een genuanceerd standpunt ingenomen. Het feit dat de decreetgever uitdrukkelijk bepaald heeft dat de verwerver de verzaking aan de nietigheidsvordering in de authentieke akte zou kunnen laten vaststellen, houdt volgens het Hof van Cassatie in dat de verwerver hiertoe «*in beginsel*» niet kan verplicht worden en «*in beginsel*» de nietigheid van de onderhandse akte kan vorderen zonder dat dit daarom een misbruik zou uitmaken. De omstandigheid dat de verkoper het bodemattest aflevert na het ondertekenen van de onderhandse akte maar vóór het verlijden van de authentieke akte, heeft aldus niet noodzakelijk tot gevolg dat de verwerver misbruik maakt van zijn recht de nietigheid te vorderen, ook al wijst het bodemattest op een afwezigheid van verontreiniging.

## 2. Verschillende strekkingen in de rechtspraak

499. Tweede opmerkelijke vaststelling in het bovenstaande onderzoek is dat in zowat alle<sup>2466</sup> van de onderzochte rechtsdomeinen waarin de strijdigheid met het ruimtelijk ordeningsrecht als exceptie of als verweermiddel – *hetzij* de onontvankelijkheid van een vordering, *hetzij* de nietigheid van een overeenkomst – wordt opgeworpen, zich verschillende strekkingen manifesteren.

---

<sup>2463</sup> G. VAN HOORICK, “Notarieel administratief recht: bodemsanering”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 14*, Brugge, Die Keure, 2009, p. 46, nr. 35; H. CASMAN, I. GERLO en B. VERMEERSCH, *De verkoopakte. Handboek voor de notariële praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2005, 143; vgl. S. STIJNS, “De opschortende voorwaarde in de onroerende koop: de notariële praktijk tegen het licht gehouden van de recente rechtspraak en rechtsleer”, *Not. Fisc. M.* 2008, 86.

<sup>2464</sup> Brussel 25 november 2003, *RW* 2006-07, 59.

<sup>2465</sup> Cass. 24 juni 2010, C.09.0065.N, [www.cass.be](http://www.cass.be), *Juristenkrant* 2010 (weergave De Kezel), afl. 213, 2, *RW* 2010-11, 1520, noot J. DEL CORRAL, *Not.Fisc.M.* 2011, 51, noot A. LEMMERLING, *RABG* 2010, 1130, noot T. MALFIJT en L. KERKSTOEL, *TMR* 2011, 20, noot F. HAENTJENS, *TVV* 2011, 68, noot L. DEDRIE en F. CHAFFART.

<sup>2466</sup> Behoudens in de problematiek van het «onteigeningsrecht» waarin rechtspraak en rechtsleer unaniem van oordeel zijn dat geen onteigeningsvergoeding kan toegekend worden voor een onwettig voordeel dat is verworven door werken die zonder de vereiste vergunning zijn uitgevoerd (zie Cass. 18 juni 1998, *AJT* 1998-99, 934, noot L. DE GEYTER; G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2011, p. 103, nr. 120; G. VAN HOORICK, “Het oogmerk van algemeen nut en de voorafgaandelijke en billijke schadeloosstelling bij onteigening”, *CDPK* 2007, p. 45, nr. 11; S. VERBIST, “Kroniek van het onteigeningsrecht (2000-2005)”, *TBO* 2006, p. 98, nr. 66; I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* p. 847-848, nrs. 14-16; M. DENYS en P. JONGBLOET, “De onteigening van het gehuurde goed”, *T. Huur* 1998-99, 173; L. DE GEYTER, “De onteigeningsvergoeding in geval van een stedenbouwmisdrijf”, *AJT* 1998-99, 935-941).

500. *Allereerst* zijn er, wat de vraag naar het rechtmatig belang betreft, in zowat alle rechtsdomeinen waarin de strijdigheid met het ruimtelijk orderingsrecht wordt opgeworpen om tot de onontvankelijkheid van een vordering bij gebrek aan rechtmatig belang te besluiten, verschillende strekkingen in de rechtspraak (en rechtsleer).

Zo werd in het contentieux van het «aansprakelijkheidsrecht» herhaaldelijk een vordering tot schadevergoeding voor schade aan een constructie, opgericht zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning, afgewezen als onontvankelijk bij gebrek aan rechtmatig belang<sup>2467</sup>. Een minderheidsstrekking in de rechtspraak<sup>2468</sup> is daarentegen van oordeel dat het feit dat een constructie is opgericht zonder de vereiste vergunning niet tot gevolg heeft dat het belang bij het herstel van de beschadiging van deze constructie onrechtmatig zou zijn. De vordering tot vergoeding van de (zaak)schade beoogt immers volgens deze strekking het herstel van het nadeel dat de schadelijder ondergaat in een deel van zijn patrimonium en streeft op zichzelf niet het behoud na van een toestand in strijd met de openbare orde, noch het herstel van enige winst die met een dergelijke toestand gepaard gaat.

In het contentieux van het «aannemingsrecht» is een bepaalde strekking in de rechtspraak<sup>2469</sup> van oordeel dat een vordering van een aannemer die strekt tot terugbetaling van de kosten van zonder vergunning uitgevoerde maar aan vergunning onderworpen werken, niet strekt tot het behoud van een wederrechtelijke toestand. Een andere strekking is daartegen van oordeel dat een aannemer niet gerechtigd is op vergoeding<sup>2470</sup>, nu invordering van de kostprijs van werken, onderdeel van een stedenbouwkundig misdrijf, in hoofde van de aannemer de verwezenlijking betekent van een onrechtmatig verkregen belang of het herstel daarvan.

«Derdenverzet tegen herstelmaatregelen» werd in de rechtspraak<sup>2471</sup> afgewezen als onontvankelijk bij gebrek aan rechtmatig belang nu het derdenverzet er in wezen toe strekt te vermijden dat de constructie zou afgebroken worden; het derdenverzet beoogt aldus het behoud van een toestand in strijd met de openbare orde. De rechtsleer<sup>2472</sup> heeft deze rechtspraak fel bekritiseerd en lijkt van oordeel dat het derdenverzet wel toelaatbaar is. Als argument daartoe wordt o.m. aangehaald dat een (gewoon) verzet tegen een rechterlijke beslissing, die tot een herstelmaatregel veroordeelt, wel toelaatbaar is, maar een derdenverzet niet, en dat een in eerste aanleg tot een herstelmaatregel veroordeelde wel waardig genoeg is om op ontvankelijke wijze het rechtsmiddel van

---

<sup>2467</sup> Zie o.a. Brussel 30 juni 2009, 2005AR2403, [www.cass.be](http://www.cass.be); Antwerpen (2ebis Kamer) 5 april 2006, *T. Verz.* 2006, 440, [www.cass.be](http://www.cass.be); Bergen 26 september 2006, *J.T.* 2006, 812;

<sup>2468</sup> Antwerpen (2<sup>e</sup> Kamer) 15 oktober 2008, 2007/AR/2650, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2469</sup> Cass. 8 november 2001, AR C.99.0166.N, [www.cass.be](http://www.cass.be); vgl. Gent 26 november 2004, *RABG* 2007, 627, noot C. VAN CAEKENBERG en B. DE WINTER.

<sup>2470</sup> Antwerpen 24 december 2003, *NjW* 2004, 527, noot S. LUST; Gent 29 mei 2009, 2008/AR/1539, [www.cass.be](http://www.cass.be), *RW* 2011-2012, 743, noot F. HAENTJENS; vgl. Rb. Gent 22 februari 1995, *T.G.R.* 1996, 6.

<sup>2471</sup> Gent 13 februari 2003, *TROS* 2004, 35, (met kritische) noot W. RASSCHAERT bevestigd door Cass. 7 oktober 2003, AR P.03.0422.N, *TROS* 2004, 273, (met kritische) noot D. LINDEMANS, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2472</sup> D. LINDEMANS, “Het rechtmatigheidsvereiste voor het belang bij een rechtsvordering of een rechtsmiddel: een paralegale wijze van rechtshandhaving”, (noot onder Cass. 7 oktober 2003), *TROS* 2004, 277; W. RASSCHAERT, “Het derdenverzet tegen herstelmaatregelen: a bridge too far”, *TROS* 2004, p. 284, nr. 8.

hoger beroep aan te wenden, waarbij de grieven tegen die herstelmaatregel wel ten gronde onderzocht worden, hetgeen bij een derdenverzet (opnieuw) niet het geval is.

Ook bij een «vordering tot opheffing van een stakingsbevel» bestaat er verdeeldheid in de rechtspraak. Sommige rechtspraak<sup>2473</sup> is van oordeel dat diegene die niet over een stedenbouwkundige vergunning beschikt, geen wettig belang heeft om de opheffing van het stakingsbevel in kort geding te vorderen<sup>2474</sup>. Deze strekking sluit aan bij de rechtspraak van de Raad van State<sup>2475</sup> m.b.t. vorderingen tot nietigverklaring en/of schorsing tegen een bevel tot stillegging van hinderlijke inrichtingen o.g.v. het (oude) Milieuvergunningsdecreet. Een andere (meerderheids)strekking in de rechtspraak<sup>2476</sup> daarentegen wijst de vordering tot opheffing van het stakingsbevel, ondanks de afwezigheid van een stedenbouwkundige vergunning, niet af als onontvankelijk en legt de nadruk op het (preventief) doel van het stakingsbevel en de mogelijkheid het stakingsbevel voor te leggen aan de beoordelingsmacht van de kortgedingrechter: het bevel tot staking is een preventieve maatregel en het komt aan de rechter toe het bevel tot staking op zijn externe en interne wettigheid te toetsen, alsmede te onderzoeken of het strookt met de wet dan wel berust op machtoverschrijding of machtsafwending.

**501.** Ook m.b.t. het onderzoek naar de nietigheid van privaatrechtelijke overeenkomsten wegens een ongeoorloofd voorwerp of een ongeoorloofde oorzaak op grond van een strijdigheid met het ruimtelijk ordeningsrecht, hebben we kunnen vaststellen dat zich ook hier in de diverse rechtsdomeinen verschillende strekkingen manifesteren.

Sommige rechtspraak<sup>2477</sup> verklaart «huurovereenkomsten», ingeval een constructie opgericht is of in stand gehouden wordt in strijd met het ruimtelijk ordeningsrecht, absoluut nietig wegens een ongeoorloofd voorwerp. Andere rechtspraak<sup>2478</sup> daarentegen is van oordeel dat de zorg voor de nodige vergunningen een essentieel aankleven is aan de leveringsverplichting van de verhuurder zodat, indien de verhuurder hieraan tekort schiet, de huurovereenkomst moet ontbonden worden.

---

<sup>2473</sup> Zie de (hervormde) beschikking a quo waarnaar wordt verwezen in Antwerpen 1 juni 2004, 2002/RK/188, onuitg. en aangehaald in D. LINDEMANS, “Het rechtmatigheidsvereiste voor het belang bij een rechtsvordering of een rechtmiddel: een paralegale wijze van rechtshandhaving”, (noot onder Cass. 7 oktober 2003), *TROS* 2004, p. 275, voetnoot 14) en Cass. 1 maart 2010, C.09.0392.N, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2474</sup> D. LINDEMANS, “De overdraagbaarheid van bouw- en milieuvergunningen”, (noot onder Voorz. Dendermonde 6 november 1998), *CDPK* 1999, 283: “(...) Wel had hij nog kunnen onderzoeken of de vordering niet beoogt om een wederrechtelijke exploitatie in stand te houden. In dat geval had de eis op grond van de wederrechtelijke aard van het belang ontoelaatbaar kunnen worden verklaard (...)”.

<sup>2475</sup> R.v.St. 21 november 1989, *A.P.M.* 1989, 169, *T.B.P.* 1990, 674; R.v.St. 20 januari 2000, nr. 84.775, *TMR* 2000, 358; R.v.St. 31 maart 2000, nr. 86.461, *T. Gem.* 2001, 157; R.v.St. 18 mei 2000, nr. 87.388, *TMR* 2000, 414; R.v.St. 9 januari 2003, nr. 114.309, *MER* 2003, 102, *TMR* 2005, 449; R.v.St. 26 juni 2003, nr. 121.002, *CDPK* 2004, 122, *MER* 2003, 257; R.v.St. 27 april 2004, nr. 130.673, *MER* 2004, 224, *TMR* 2005, 452.

<sup>2476</sup> Brussel (1e Kamer) 27 mei 2008, 2006/KR/483, [www.cass.be](http://www.cass.be); Brussel 10 december 2008, onuitg., verbroken bij Cass. 1 maart 2010, C.09.0392.N, [www.cass.be](http://www.cass.be); Antwerpen 1 juni 2004, 2002/RK/188, onuitg. en aangehaald in D. LINDEMANS, “Het rechtmatigheidsvereiste voor het belang bij een rechtsvordering of een rechtmiddel: een paralegale wijze van rechtshandhaving”, (noot onder Cass. 7 oktober 2003), *TROS* 2004, p. 276, voetnoot 14)

<sup>2477</sup> Vred. Turnhout 27 februari 2007, *Huur* 2007, 96.

<sup>2478</sup> Vred. Beringen 13 februari 2004, *TBBR* 2005, 468, noot B. HUBEAU.

Nog een andere strekking<sup>2479</sup> verklaart een huurovereenkomst, met als enig doel het omzeilen van de wettelijke bepalingen inzake stedenbouw, (absoluut) nietig op grond van een ongeoorloofde oorzaak.

Ook in het contentieux van de «verzekeringsovereenkomsten» is er verdeeldheid in de rechtspraak. Een minderheidsstreking in de rechtspraak is van oordeel dat een verzekeringsovereenkomst een ongeoorloofd voorwerp<sup>2480</sup> of een ongeoorloofde oorzaak<sup>2481</sup> heeft indien het verzekerde onroerend goed zonder (of in strijd met de) stedenbouwkundige vergunning is gebouwd. Een meerderheidsstreking<sup>2482</sup> daarentegen is van oordeel dat de dekking van een gebouw opgetrokken zonder stedenbouwkundige vergunning op zich geoorloofd is.

**502.** Eén en ander wordt verduidelijkt in onderstaande tabel waarin de in dit onderzoek bestudeerde rechtspraak schematisch wordt weergegeven:

Rechtmatig Belang					
Rechtsdomein	Rechtscollege	Datum	Rechtmatig belang?		Motivering (of samenvatting)
			ja	nee	
Aansprakelijkheidsrecht	HvC <sup>2483</sup>	03/10/1997		x <sup>2484</sup>	“de rechter wettig kan weigeren de eigenaar van vervuilde vijvers en waterbekkens schadeloos te stellen, om reden dat het water in die vijvers en waterbekkens onwettig was vergaard”
	HvC	02/04/1998 <sup>2485</sup>	x		“overwegende dat het arrest evenwel niet vaststelt dat de vordering tot herstel van de schade enkel het behoud beoogt van de wederrechtelijke instandhouding van de vaste inrichting”
	HvC	14/05/2003 <sup>2486</sup>		x	“het verkrijgen van loon uit zwartwerk is in de regel een onrechtmatig voordeel is, waarvan het verlies niet kan leiden tot schadevergoeding”
	HvC	06/06/2008	x		“inzake aansprakelijkheid buiten overeenkomst, kan de schending van een belang slechts aanleiding geven tot een herstellvordering mits het gaat om een gewettigd belang (...) het gewettigd karakter moet beoordeeld worden op tijdstip van het schadeverwekkend feit”
	HvC	18/06/2010	x		“de schade bestaat in het verlies van een onrechtmatig voordeel en kan dus geen aanleiding geven tot schadevergoeding indien de toestand van de getroffene vóór de foutieve handeling, strijdig was met een rechtsregel; uit de redenen van het arrest blijkt niet dat de eiser zich, vóór de aangevoerde fouten, in een onwettige toestand bevond, zodat zijn geleden schade, zoals het arrest ze analyseert, zou bestaan in het verlies van een onrechtmatig voordeel”
	HvC	04/11/2011	x		“le seul fait pour le demandeur à une action en responsabilité de se trouver dans une situation illicite n’implique pas nécessairement qu’il ne puisse se prévaloir de la lésion d’un intérêt ou de la privation d’un avantage légitime. L’arrêt considère qu’à défaut d’être couverte par un permis d’extraction, l’exploitation d’une carrière était, comme en l’espèce, soumise par l’article 26 du décret wallon du 27 octobre 1988 sur les carrières à un permis d’exploiter et à un permis de bâtir; que

<sup>2479</sup> Vred. Elsenne 22 april 1998, *Act. jur. baux* 1999, 108.

<sup>2480</sup> Bergen 13 oktober 1997, onuitg. en verbroken door besproken in I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 841, nr. 4.

<sup>2481</sup> Antwerpen 8 februari 2006 (2<sup>e</sup> Kamer), inzake 2001/AR/2966, [www.cass.be](http://www.cass.be), *NjW* 2006, 609.

<sup>2482</sup> Luik 27 juni 2001, *T. Verz.* 2003, 379, noot C. HANIN bevestigt Rb. Dinant 19 mei 1999, *T. Verz.* 2003, 379, noot C. HANIN; Luik 9 oktober 2002, *T. Verz.* 2003, 368, noot C. HANIN bevestigt Rb. Dinant 8 december 2000, *T. Verz.* 2003, 368, noot C. HANIN.

<sup>2483</sup> Hof van Cassatie.

<sup>2484</sup> Bij het antwoord op deze vraag dient uiteraard de opdracht van het Hof van Cassatie voor ogen te worden gehouden; de vraag of de eiser een rechtmatig belang heeft, is een feitenkwestie die, onder toezicht van het Hof van Cassatie, soeverein beoordeeld wordt door de feitenrechter.

<sup>2485</sup> Cass. 2 april 1998, AR C.94.0438.N, *Arr. Cass.* 1998, 407, *P&B* 1998, 129, *R.W.* 1998-99, 502, noot, *T. Not.* 2003, 460, *TBBR* 1999, 251, noot D. SIMOENS, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2486</sup> Cass. 14 mei 2003, AR P.02.1204.F, [www.cass.be](http://www.cass.be), concl. J. SPREUTELS.

					pour la période litigieuse qui s'étendait du 5 décembre 1990 au 11 février 1992, dès lors qu'elle ne disposait pas d'un permis de bâtir, la demanderesse se trouvait dans l'obligation de demander un permis d'extraction; que le décret du 27 octobre 1988 ne lui offrait ni la possibilité de régulariser sa situation en demandant un permis de bâtir ni celle de poursuivre l'exploitation dans l'attente de ce permis; que le décret du 27 octobre 1988 a été remplacé par le décret du 23 septembre 1993 qui, étant donné que la double obligation qu'il imposait « plongeait le secteur dans la difficulté, [...] la plupart des exploitants n'[étaient] pas en règle de permis de bâtir », a réservé à ces exploitants, « pour remédier à l'insécurité dénoncée par le ministre », la possibilité de régulariser leur situation tout en poursuivant leur exploitation; que « c'est ainsi que [la demanderesse] a pu demander et obtenir un permis de bâtir et poursuivre son exploitation sans être inquiétée pendant cette procédure administrative »; et que la défenderesse « a perçu des taxes sur la carrière et accepté que l'exploitation se poursuive pendant des années sans permis de bâtir ». Par ces considérations, l'arrêt ne justifie pas légalement sa décision que le préjudice résultant pour la demanderesse d'une interruption de son exploitation à la suite des actes fautifs de la défenderesse ne constituait pas la lésion d'un intérêt légitime ou la privation d'un avantage de cette nature"
	HvC	27/06/2013 <sup>2487</sup>		x	"en matière de responsabilité extracontractuelle, la lésion d'un intérêt ne peut donner ouverture à une action en réparation qu'à la condition qu'il s'agisse d'un intérêt légitime. La légitimité de l'intérêt s'apprécie au moment de la survenance du fait dommageable. (...) Il relève que « la piscine naturelle et le lagunage relativement auxquels [les demandeurs] ont introduit leur demande d'indemnisation [n'étaient] pas réguliers d'un point de vue urbanistique [...] lors de leur construction et lors de la survenance des sinistres », qu'« il n'est pas soutenu que la situation aurait fait depuis lors l'objet d'une régularisation » et que « peu importe l'absence de plainte d'un voisin ou du [défendeur], ou de critique ou remarque de la part des autorités compétentes ». Il considère que « les frais que [les demandeurs] ont déjà supportés [pour notamment] la remise en place des terres sur le talus, le nettoyage des murets, l'évacuation de l'empierrement [...] ont servi à rétablir la situation contraire à l'ordre public et illicite », et que « [l'indemnisation réclamée] n'a pour seul but que le maintien d'une situation contraire à l'ordre public, un avantage illicite ». L'arrêt justifie, dès lors, légalement sa décision que « la demande des [demandeurs] [est] irrecevable à défaut d'intérêt légitime"
	HvB <sup>2488</sup> Brussel	30/06/2009 <sup>2489</sup>		x	"(...) dat V. de installatie met inbegrip van de vijver heeft gebouwd zonder bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning, terwijl die vereist was. Anders dan V meent, vormt dit een inbreuk op regels van openbare orde. Haar vordering strekt dus tot het herstel van een toestand die strijdig is met de openbare orde. Zij heeft dus geen rechtmatig belang."
	hvb Antwerpen	05/04/2006 <sup>2490</sup>		x	"(...) in de mate dat de vordering van Y. betrekking heeft op het herstel van de schade aan de bungalow in kwestie, die onrechtmatig, want zonder stedenbouwkundige vergunning werd opgericht en ingevolge een herstellvordering dient te worden gesloopt, is deze eveneens onontvankelijk, bij gebrek aan rechtmatig belang. Immers ook hier dient te worden vastgesteld dat de vordering tot herstel van schade enkel het behoud beoogt van de wederrechtelijke instandhouding van de bungalow van haar verzekerde"
	hvb Antwerpen	15/10/2008 <sup>2491</sup>	x		"(...) het feit dat het tuinhuis zonder de vereiste vergunningen was geplaatst niet tot gevolg heeft dat het belang van de eigenaar (en diens verzekeraar) bij het herstel van de beschadiging van dit tuinhuis een onrechtmatig belang zou zijn. De vordering tot vergoeding van de (zaak)schade beoogt immers het herstel van het nadeel dat de schadelijder ondergaat in een deel van zijn patrimonium en streeft op zichzelf niet het behoud na van een toestand in strijd met de openbare orde, noch het herstel van enige winst die met een dergelijke toestand gepaard gaat"
	hvb Bergen	26/09/2006 <sup>2492</sup>	x		Voor schade aan een niet-vergunde veranda werd, in afwachting van een stedenbouwkundige vergunning voor het heroprichten van de veranda, een provisionele schadevergoeding toegekend: "les appelants exposent qu'ils entendent solliciter les autorisations requises en vue de procéder à la reconstruction de cette véranda. Il convient en conséquence de réserver les frais y relatifs dans l'attente de la production de ces documents"
	hvb Bergen	21/02/2008 <sup>2493</sup>	x		een vordering tot schadevergoeding wegens schade berokkend aan autowrakken, waarvan de benadeelde rechtmatig eigenaar was maar welke illegaal in een tuin werden geplaatst, beoogt niet het herstel van een winst voortvloeiend uit een illegale situatie, maar enkel het herstel van het nadeel ten gevolge van de beschadiging ervan: "en l'espece les épaves endommagées étaient la propriété licite de l'appelant et la demande vise uniquement la réparation du préjudice né de leur détérioration. Elle ne vise ni la réparation d'un bénéfice résultant de la

<sup>2487</sup> Cass. 27 juni 2013, C.12.0340.F, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2488</sup> Hof van beroep.

<sup>2489</sup> Brussel 30 juni 2009, 2005AR2403, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2490</sup> Antwerpen (2ebis Kamer) 5 april 2006, T. Verz. 2006, 440, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2491</sup> Antwerpen (2° Kamer) 15 oktober 2008, 2007/AR/2650, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2492</sup> Bergen 26 september 2006, J.T. 2006, 812.

<sup>2493</sup> Bergen 21 februari 2008, T. Verz. 2008, 428.



					situation illégale ni le maintien de cette situation"
<b>Aannemings-Recht</b>	HvC	08/11/2001 <sup>2494</sup>	x		"overwegende dat een vordering die strekt tot terugbetaling van de kosten van zonder vergunning uitgevoerde maar aan vergunning onderworpen werken, niet strekt tot het behoud van een wederrechtelijke toestand"
	hvb Gent	26/11/2004 <sup>2495</sup>	x		Het hof van beroep verklaarde een aannemingsovereenkomst, waaraan uitvoering was gegeven zonder een stedenbouwkundige vergunning te hebben verkregen, (ambtshalve) nietig. De bouwheer werd veroordeeld tot een kostendekkende vergoeding die van aard was dat zij de aannemers niet toeliet winst te maken.
	hvb Antwerpen	24/12/2003 <sup>2496</sup>		x	"appellanten dienen dan ook gevolgd te worden in hun argumentatie waar deze voorhouden dat de oorspronkelijke vordering van geïntimeerde (d.i. de aannemer) neerkomt op de invordering van de vruchten van een stedenbouwkundige overtreding. Er dient dan ook te worden vastgesteld dat geïntimeerde net beschikt over een rechtmatig belang"
	hvb Gent	29/05/2009 <sup>2497</sup>		x	"Waar in de voormelde omstandigheden de onderhavige aanspraak van n.v. DECOENE CONSTRUCT er kennelijk en specifiek op gericht is het bouwbedrijf als ongeoorloofde situatie te behouden, staat de nauwe band tussen de ongeoorloofde toestand enerzijds en de rechtsvordering anderzijds vast en is deze wegens strijdigheid met de openbare orde af te wijzen als niet ontvankelijk: Immers, deze invordering van de kostprijs van werken, onderdeel van een stedenbouwkundig bedrijf, betekent in hoofdte van n.v. DECOENE CONSTRUCT de verwezenlijking van een onrechtmatig verkregen belang of het herstel daarvan, hetgeen niet kan worden toegelaten"
<b>Herstelmaatregelen</b>	HvC	07/10/2003 <sup>2498</sup>		x	"overwegende dat het arrest beslist dat eiseres geen rechtmatig belang heeft om haar aanspraken met betrekking tot haar eigendomsrecht en het recht van verdediging in te roepen met betrekking tot een met de stedenbouwwetgeving strijdig geplaatste villa; dat het arrest onaantastbaar in feite daarbij vaststelt dat eiseres' vordering enkel het behoud van de wederrechtelijke instandhouding van dit bouwwerk"
	hvb Gent	14/02/2003 <sup>2499</sup>		x	"(...) dat eiseres op derdenverzet die, weze door het inroepen van haar aanspraken met betrekking tot de gezinswoning en het recht van verdediging en andere belangen, met de vordering enkel het behoud beoogt van de wederrechtelijke instandhouding van de constructie, geen rechtmatig belang heeft"
	hvb Antwerpen	29/06/2011 <sup>2500</sup>		x	"Vermits de derdenverzettende partijen in realiteit beogen het bestreden arrest te horen teniet te doen in zoverre daarbij een herstellvordering werd opgelegd met daaraan gekoppeld de verbeurte van een dwangsom, deze vordering in realiteit enkel de wederrechtelijke instandhouding nastreeft en het behoud van een wederrechtelijke toestand waarvan in rechte definitief is vastgesteld dat hij strijdig is met de openbare orde en het algemeen openbaar belang; de bevolen herstelmaatregel is ook tegen te stellen aan de derdenverzettende partijen nu hij in rem werkt; derhalve is het beweerde belang van de derdenverzettende partijen alleszins niet rechtmatig"
	hvb Antwerpen	03/04/2013 <sup>2501</sup>		x	"Vermits de derdenverzet doende partij in realiteit beoogt het vonnis van 3 december 1993 te horen teniet te doen in zoverre daarbij een herstellvordering werd opgelegd, streeft deze vordering in realiteit enkel de wederrechtelijke instandhouding na en het behoud van een wederrechtelijke toestand waarvan in rechte definitief is vastgesteld dat hij strijdig is met de openbare orde en het algemeen belang"
<b>Staking der werken</b>	hvb Antwerpen	01/06/2004 <sup>2502</sup>	x		"De appellante op voldoende wijze haar reeds verkregen en dadelijk belang aangeduid (heeft) om de opheffing van het stopzettingsbevel te vorderen. De voormelde redengeving van de eerste rechter betreft de grond van de zaak"
	hvb Brussel	27/05/2008 <sup>2503</sup>	x		"Gezien geïntimeerde voorhoudt dat bepaalde bouwwerken ten onrechte werden stilgelegd, komt het de rechter toe om kennis te nemen van de zaak. Het ingeroepen belang is, op zich, niet onrechtmatig. Het onderzoek van het ingeroepen recht, van de rechtmatigheid van de vordering, betreft de grond van de zaak"

<sup>2494</sup> Cass. 8 november 2001, AR C.99.0166.N, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2495</sup> Gent 26 november 2004, *RABG* 2007, 627, noot C. VAN CAEKENBERG en B. DE WINTER.

<sup>2496</sup> Antwerpen 24 december 2003, *NjW* 2004, 527, noot S. LUST.

<sup>2497</sup> Gent 29 mei 2009, 2008/AR/1539, [www.cass.be](http://www.cass.be), *RW* 2011-2012, 743, noot F. HAENTJENS.

<sup>2498</sup> Cass. 7 oktober 2003, AR P.03.0422.N, *TROS* 2004, 273, (met kritische) noot D. LINDEMANS, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2499</sup> Gent 13 februari 2003, *TROS* 2004, 281, (met kritische) noot W. RASSCHAERT.

<sup>2500</sup> Antwerpen 29 juni 2011, 2010VZ137, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2501</sup> Antwerpen (12<sup>e</sup> correctionele Kamer) 3 april 2013, inzake 2005/P/365, onuitg.

<sup>2502</sup> Antwerpen 14 maart 2002, inzake 200/RK/188, onuitg. en aangehaald in D. LINDEMANS, "Het rechtmatigheidsvereiste voor het belang bij een rechtsvordering of een rechtmiddel: een paralegale wijze van rechtshandhaving", (noot onder Cass. 7 oktober 2003), *TROS* 2004, p. 275, voetnoot 14

<sup>2503</sup> Brussel (1e Kamer) 27 mei 2008, 2006/KR/483, [www.cass.be](http://www.cass.be).

	hvb Brussel	10/12/2008 <sup>2504</sup>	x		"(...) de eerste rechter miskent het doel van het stakingsbevel dat de beveiliging beoogt van de macht van de (bodem)rechter om het herstel te bevelen: men moet vermijden dat werken of handelingen voortgezet worden die later door de rechter moeilijk ongedaan kunnen worden gemaakt, zodat zijn opdracht om zo nodig het herstel in de vorige toestand te bevelen, bemoeilijkt zoniet onmogelijk wordt te realiseren wegens een onomkeerbare toestand. In deze is de bouw van de litigieuze boogloods voltooid. Het is dus niet duidelijk hoe het verder gebruik van de boogloods de mogelijkheid van de rechter om in voorkomend geval de herstelmaatregel te bevelen zou kunnen hypothekeren. Ook zonder gebruik blijft de boogloods overigens bestaan. (...) (De verweerder) vordert de opheffing van drie stakingsbevelen tot gebruik, die in deze niet het karakter van een beveiligingsmaatregel hebben. (De verweerder) heeft dan ook een wettig belang"
	hvb Brussel	27/01/2009 <sup>2505</sup>		x	"te dezen stelde de heer V. in zijn dagvaarding dat het bouwcomplex op zijn eigendom principieel vergund was en dat het stakingsbevel strijdig was met de bepalingen, van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en diende opgeheven te worden. Hij haalde dan ook een subjectief recht aan dat de rechter dient te onderzoeken. Appellant gaf blijk van een rechtmatig belang om de vordering in te stellen".
	Vz. <sup>2506</sup> Antwerpen	14/03/2002 <sup>2507</sup>		x	De voorzitter besliste tot de ontoelaatbaarheid van de opheffingsvordering omdat de eiser kennelijk niet over een stedenbouwkundige vergunning voor de gestaakte sloopwerken beschikte
<b>Onteigening</b>	HvC	14/12/1979 <sup>2508</sup>		x	"De onteigende kan zich vanzelfsprekend niet beroepen op een waardevermeerdering ten gevolge van werken of veranderingen die met overtreding van de voorschriften zijn uitgevoerd en die bijgevolg moeten verdwijnen"
	HvC	18/06/1998 <sup>2509</sup>		x	"dat het verlies van een onwettig voordeel geen vergoedbare schade is; dat daaruit volgt dat geen onteigeningsvergoeding kan worden toegestaan voor het onwettig voordeel dat is verworven door werken die zonder de vereiste vergunningen zijn uitgevoerd; Overwegende dat het arrest vaststelt dat: 1. de eisers geen bouwvergunning hebben gevraagd noch hebben verkregen; 2. zij wederrechtelijk een vervallen pand hebben herbouwd en in stand gehouden; 3. geen bouwvergunning vereist is voor instandhoudingswerken en onderhoudswerken; Overwegende dat het arrest, zonder schending van de in het middel aangewezen wetsbepalingen, geen onteigeningsvergoeding toekent voor de werken die werden uitgevoerd zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning"
	Rb. Luik	22/03/1978 <sup>2510</sup>		x	de vordering tot vergoeding van onteigeningsschade ingesteld door de huurder van een onteigend gebouw dat hij tot uitbating van ontucht aanwendde, werd als ontoelaatbaar afgewezen
	Rb. Mechelen	13/04/1988 <sup>2511</sup>		x	De rechtbank kende geen onteigeningsvergoeding toe voor bouwwerken opgericht in strijd met de stedenbouwwetgeving
<b>Andere</b>	Rb. Antwerpen	30/03/2006 <sup>2512</sup>		x	de vordering strekte ertoe een «recht van bewoning» en bezetting m.b.t. een pand te verlenen; de rechtbank stelde evenwel vast dat de bewoning van het gebouw in strijd was met de ruimtelijke bestemming zodat de vordering strekte tot behoud van een toestand in strijd met de openbare orde en dus niet-ontvankelijk was

<b><u>Nietigheid van overeenkomsten</u></b>					
Rechtsdomein	Rechtscollege	Datum	Nietig?		Motivering (of samenvatting)
			ja	nee	
<b>Verzekerings-</b>	HvC	08/04/1999 <sup>2513</sup>		x <sup>2514</sup>	"Dat het arrest niet zegt dat een dergelijk voorwerp een onwettige toestand mogelijk maakt of instandhoudt; dat het arrest de vordering

<sup>2504</sup> Brussel 10 december 2008, onuitg., verbroken bij Cass. 1 maart 2010, C.09.0392.N, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2505</sup> Brussel 27 januari 2009, inzake 2007/rk/348, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2506</sup> Voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg.

<sup>2507</sup> Vz. Antwerpen 14 maart 2002, onuitg. en aangehaald in D. LINDEMANS, "Het rechtmatigheidsvereiste voor het belang bij een rechtsvordering of een rechtmiddel: een paralegale wijze van rechtshandhaving", (noot onder Cass. 7 oktober 2003), *TROS* 2004, p. 275, voetnoot 14.

<sup>2508</sup> Cass. 14 december 1979, *Pas.* 1980, I, 475.

<sup>2509</sup> Cass. 18 juni 1998, *AJT* 1998-99, 934, noot L. DE GEYTER.

<sup>2510</sup> Rb. Luik 22 maart 1978, *J.L.* 1977-78.

<sup>2511</sup> Rb. Mechelen 13 april 1988, *Pas.* 1988, III, 101 aangehaald in I. CLAEYS, "Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?", *TBH* 1999, p. 847, nr. 15.

<sup>2512</sup> Rb. Antwerpen 30 maart 2006, *P&B* 2007, 123, noot S. UHLIG.



recht					tot vergoeding van de schade ten gevolge van de brand die het pand heeft vernield, verwerpt op grond dat de overeenkomst nietig is omdat het voorwerp ervan ongeoorloofd is, daar dat pand zonder vergunning is gebouwd; dat het arrest, nu het op die overweging gegrond is, de in het middel aangegeven bepalingen van het Burgerlijk Wetboek schendt"
	HvC	14/09/2000 <sup>2515</sup>		x	"Overwegende dat uit de vaststellingen van het arrest blijkt dat de partijen een verzekeringsovereenkomst hebben gesloten tegen "het lekken van stookolie of andere vloeibare brandstof uit de installaties van de centrale verwarming, de leidingen en de daarop aangesloten 'ketels' ten gevolge van een breuk, barst of het overlopen van die installaties"; Overwegende dat het arrest niet vermeldt dat een dergelijk voorwerp een ongeoorloofde toestand doet ontstaan of in stand houdt; Overwegende dat het hof van beroep, nu het beslist dat "de risico's die voortvloeien uit de burgerrechtelijke gevolgen van een uit nalatigheid begane overtreding van een reglementering, zoals die betreffende de arbeidsbescherming, rechtsgeldig kunnen worden verzekerd", zijn beslissing naar recht verantwoord"
	HvC	18/05/2005 <sup>2516</sup>		x	"(...) het arrest oordeelt dat 'de verzekeringsovereenkomst immers geen enkele weerslag heeft op het statuut van het gebouw' en 'dat zij de overheid niet het recht ontnemt om de afbraak van het gebouw te bevelen en de privé-persoon niet het recht geef om, bij een schadegeval, op dezelfde plaats opnieuw te bouwen'" zodat "(...) het arrest, op grond van een feitelijke beoordeling, beslist dat de door de partijen gesloten verzekeringsovereenkomst er niet toe heeft geleid een onwettige toestand te scheppen of te handhaven"
	hvb Antwerpen	08/02/2006 <sup>2517</sup>	x		"Hoe dan ook heeft in casu appellante een aankoop gedaan van een grond, waarop de loods in kwestie stond en waarvan zij onmiskenbaar wist dat die diende afgebroken te worden. In plaats van daartoe over te gaan, heeft appellante een verzekering voor dit gebouw afgesloten en er premie voor betaald en bij deze ontegensprekelijk te kennen gegeven dat zij geenszins zinnens was zich te gedragen naar de correctionele veroordeling tot afbraak van het bewuste pand. In casu was een definitief vonnis tussengekomen dat de afbraak van het pand in kwestie bevolen had op 7 december 1981 daar waar de polisaanvraag dateert van 15 mei 1997 en de overeenkomst ondertekend werd op 1 oktober 1997. In het licht van wat hiervoor werd uiteengezet, nl. dat het criterium waaraan een overeenkomst op haar geoorlooftheid getoetst moet worden, is of het voorwerp al dan niet een promotie van een ongeoorloofde situatie uitmaakt, is dan ook duidelijk dat het voorwerp van de tussen partijen afgesloten verzekeringsovereenkomst, nl. het belang dat voor verzekering in aanmerking komt, te dezen strijdig is met de openbare orde. In casu werd door appellante een overeenkomst afgesloten waarvan het voorwerp met name bestond in de dekking van een aan haar toebehorende loods tegen brand. Deze verzekeringsovereenkomst die door appellante bij eerste geïntimeerde werd afgesloten, had duidelijk tot doel, minstens tot gevolg dat een ongeoorloofde toestand, namelijk de bouw en het bestaan van een zonder vergunning gebouwd pand waarvan de afbraak werd bevolen, mogelijk te maken of in stand te houden. De beweegreden voor het sluiten van de verzekeringsovereenkomst in kwestie bestond er in om een met de openbare orde strijdige toestand in stand te houden, en aan appellante aldus een voordeel te verschaffen dat gebaseerd is op een strafbaar feit. Dergelijke beweegreden is niet geoorloofd, zodat de (verzekeringsovereenkomst tussen partijen, met gevraagde ingangsdatum op 1 oktober 1997, dan ook volstrekt nietig is en derhalve geen gevolgen kan hebben."
	hvb Luik	27/06/2001 <sup>2518</sup>		x	Het voorwerp van een verzekeringsovereenkomst houdt de dekking van een bepaald risico tegen een bepaalde prijs in en de dekking van een gebouw opgetrokken zonder stedenbouwkundige vergunning op zich is geoorloofd
	hvb Luik	09/10/2002 <sup>2519</sup>		x	Het loutere feit dat het verzekerde onroerend goed werd gebouwd zonder stedenbouwkundige vergunning, volstaat niet om aan te tonen

<sup>2513</sup> Cass. 8 april 1999, *Arr. Cass* 1999, 474, *Amen.* 2000, 138, noot M. DELNOY, *Bull.* 1999, 487, *DAOR* 2000, 356, noot F. MOURLON BEERNAERT, *J. dr. jeun.* 55, B. KEIRSILCK, *J.L.M.B.* 1999, 1720, *RW* 2001-02, 569, *TBH* 1999, 855.

<sup>2514</sup> Bij het antwoord op deze vraag dient uiteraard de opdracht van het Hof van Cassatie voor ogen te worden gehouden; de vraag of overeenkomst een ongeoorloofd voorwerp of een ongeoorloofde oorzaak heeft, is een feitenkwestie die, onder toezicht van het Hof van Cassatie, soeverein beoordeeld wordt door de feitenrechter.

<sup>2515</sup> Cass. 14 september 2000, *Arr. Cass.* 2000, 1365, concl. A. HENKES; *RGAR* 2002, nr. 13.476; *TBH* 2001, 161, [www.cass.be](http://www.cass.be). Zie over dit arrest: M. DE GRAEVE, "De zaak van de door de omgevallen boom verwoeste caravan: het vervolg!", (noot onder Brussel 19 mei 2003), *TROS* 2004, 123; G. JOCQUE, "Actualia verzekeringsrecht", in F. MOEYKENS (ed.), *De Praktijkjurist* VI, Gent, Academia Press, 2003, p. 24-25, nr. 5.3.

<sup>2516</sup> Cass. 19 mei 2005, *Amén.* 2005, 307, *J.T.* 2005, 553, *J.L.M.B.* 2007, 419, *Pas.* 2005, 1065, *RGAR* 2006, 14124, noot O. DELOGNE, *RW* 2007-08, 982, noot, *TBH* 2006, 748.

<sup>2517</sup> Antwerpen 8 februari 2006 (2° Kamer), inzake 2001/AR/2966, [www.cass.be](http://www.cass.be), *NjW* 2006, 609, (kritische) noot G. JOCQUE.

<sup>2518</sup> Luik 27 juni 2001, *T. Verz.* 2003, 379, noot C. HANIN.

					dat de brandverzekeringsovereenkomst betreffende het onroerend goed een onwettige situatie in het leven roept of in stand houdt. De verzekerde heeft een economisch belang bij de instandhouding van de zaak en bij het behoud van zijn patrimonium. Immers, het doel van de brandverzekering is een som geld te verwerven die moet toelaten op dezelfde plaats of op een andere plaats een woning te bouwen met naleving van de stedenbouwkundige voorschriften
	rb. Dinant	19/05/1999 <sup>2520</sup>		x	het voorwerp van een verzekeringsovereenkomst de dekking van een bepaald risico tegen een bepaalde prijs inhoudt en de dekking van een gebouw opgetrokken zonder stedenbouwkundige vergunning is op zich geoorloofd
	rb. Dinant	08/12/2000 <sup>2521</sup>		x	Het verzekeren van een gebouw dat opgetrokken werd zonder bouwvergunning, doet geen onwettelijke toestand ontstaan
<b>Bouwrecht</b>	hvb Gent	01/04/1966			Een tekenaar was belast met het opmaken van een plan voor de oprichting van een bouwwerk. Slechts occasioneel, en met het oog op de aanvraag tot de bouw aanvraag, werd het plan door een 'werkelijke' architect ondertekend. Het hof van beroep oordeelde dat "de verbintenissen uit de overeenkomst tussen opdrachtgever en pseudo-architect wortelen in en ongeoorloofde oorzaak en de vordering van de tekenaar tot betaling van het door de bouwheer verschuldigde ereloon wordt als niet ontvankelijk afgewezen".
	hvb Gent	27/05/2011 <sup>2522</sup>	x		"In die omstandigheden, mede gelet op het openbare orde karakter van de stedenbouwwetgeving (...), (dient het hof) noodzakelijkerwijze te besluiten dat het voorwerp van de architectenovereenkomst indruist tegen de bepalingen van het DORO (thans VCRO), hetgeen impliceert dat deze overeenkomst gesanctioneerd wordt met de absolute nietigheid ex tunc. Een architect mag zijn medewerking niet verlenen aan werken die strijden met de stedenbouwwetgeving zodat in het geval deze hieraan meewerkt de architectenovereenkomst nietig verklaard dient te worden wegens strijdigheid met de openbare orde"
	rb Gent	22/02/1995 <sup>2523</sup>	x		"een architect die (1) zijn medewerking verleent aan de oprichting van een gebouw zonder dat de vereiste stedenbouwkundige vergunning voorhanden is, (2) hiervan wetende is en (3) bovendien weet dat vergunning nooit zal bekomen worden op basis van de huidige plannen, geen erelonen kan vorderen voor de geleverde prestaties"
	rb Antwerpen	21/12/2006 <sup>2524</sup>	x		De rechtbank was van oordeel dat een overeenkomst een ongeoorloofde oorzaak had omdat de interieurarchitect "gecontracteerd heeft met het oogmerk van wetsontduiking, d.i. om een resultaat te bereiken dat door een regel van openbare orde verboden is. (De interieurarchitect) heeft immers renovatiewerken aan de woning willen uitvoeren zonder beroep te doen op een architect, alhoewel zij wist dat zij dat zij daartoe wettelijk verplicht was".
<b>Kooprecht</b>	hvb Bergen	08/01/2008 <sup>2525</sup>		x	
	Kh Brussel	14/10/1991	x		"Dat het duidelijk is dat de overeenkomst strijdig is met de openbare orde, daar waar het in casu, gaat om het gebruik en de exploitatie van het openbaar domein, zonder dat de wettelijke regelingen i.v.m. het gebruik van het openbaar domein, noch deze i.v.m. het gebruik van de ruimtelijke orde, in acht werden genomen"
	Rb. Dendermonde	07/09/2007 <sup>2526</sup>			De Rechtbank stelt vast dat allerhande informatieverplichtingen, die de openbare orde raken, niet nageleefd zijn en dus de overeenkomst een ongeoorloofd voorwerp heeft "bestaande in de eigendomsoverdracht van het verkochte onroerend goed met miskenning van de decretale informatieplicht"
<b>Huurrecht</b>	Vred. Elsene	22/04/1998 <sup>2527</sup>	x		wanneer twee professionelen in de immobiële sector twee huurovereenkomsten overeenkomen teneinde een juridische constructie uit te werken met als enig doel de wettelijke bepalingen inzake stedenbouw te omzeilen, die de openbare orde raken, deze overeenkomsten absoluut nietig zijn (ongeoorloofde oorzaak)
	Vred. Beringen	13/02/2004 <sup>2528</sup>		x	"Het feit dat voor het appartement geen stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd, maakt de huurovereenkomst nog niet nietig. De zorg voor de nodige vergunningen is een essentieel aankleven aan de leveringsverplichting van de verhuurder en zijn verplichting tot het verschaffen van rustig genot (art. 1719 B.W.). De verplichting om het gehuurde goed te leveren is een wezenlijke verplichting van de verhuurder en strekt zich uit tot de bijzaken en het toebehoren. De verhuurder moet inderdaad zorgen voor de noodzakelijke vergunningen, daar de verhuurder de zaak dient te

<sup>2519</sup> Luik 9 oktober 2002, *T. Verz.* 2003, 368, noot C. HANIN.

<sup>2520</sup> Rb. Dinant 19 mei 1999, *T. Verz.* 2003, 379, noot C. HANIN.

<sup>2521</sup> Rb. Dinant 8 december 2000, *T. Verz.* 2003, 368, noot C. HANIN.

<sup>2522</sup> Gent (9bis Kamer) 27 mei 2011, *TGR* 2012, 24.

<sup>2523</sup> Rb. Gent 22 februari 1995, *T.G.R.* 1996, 6.

<sup>2524</sup> Rb. Antwerpen 21 december 2006, *TBO* 2007, 228, noot.

<sup>2525</sup> Bergen 8 januari 2008, *JLMB* 2008, 1465

<sup>2526</sup> Rb. Dendermonde 7 september 2007, *T. App.* 2008, 51.

<sup>2527</sup> Vred. Elsene 22 april 1998, *Act. jur. baux* 1999, 108.

<sup>2528</sup> Vred. Beringen 13 februari 2004, *TBBR* 2005, 468, noot B. HUBEAU.

					leveren die dienstig is voor de, in casu, geplande bewoning. Het is duidelijk, en dit wordt ook niet ernstig betwist, dat de verweerder deze leveringsverplichting niet is nagekomen"
	Vred. Turnhout	27/02/2007 <sup>2529</sup>	x		"Overwegende dat zij zonder enige bouwvergunning, wederrechtelijke een woonentiteit hebben bijgecreëerd; Overwegende dat deze "woonst" in menig opzicht, niet voldoet aan minimale veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsnormen, zoals de Vlaamse Wooncode voorziet; Overwegende dat op deze wijze, het decreet Ruimtelijke Ordening en de Vlaamse Wooncode totaal buiten spel gezet worden; Overwegende dat het verhuuren van dergelijk pand als nietvergunde woonst en behept met vele gebreken, de nietigheid tot gevolg heeft van het ganse huurcontract" (ongeoorloofd voorwerp)

**503.** Eén en ander geeft navolgend (louter) cijfermatig resultaat:

rechtsdomein	rechtmatig belang ?		nietige overeenkomst ?	
	Ja	Nee	Ja	Nee
aansprakelijkheidsrecht	7	5		
Aannemingsrecht	2	2	4	0
Herstelmaatregelen	0	4		
Staking der werken	3	1		
onteigening	0	4		
Verzekeringsrecht			1	7
kooprecht			2	1
huurrecht			2	1
<b>totaal</b>	<b>12</b>	<b>16</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

**504.** Eén van de voornaamste redenen waarom bepaalde rechtspraak een vordering afwijst wegens onrechtmatig belang en andere niet, en waarom bepaalde rechtspraak overeenkomsten (absoluut) nietig verklaart en andere rechtspraak niet, wordt door Claeys<sup>2530</sup> aangereikt. De vraag of een vordering enkel het behoud beoogt van een toestand in strijd met de openbare of een onrechtmatig voordeel nastreeft, wordt door de feitenrechter «onaantastbaar in feite» beoordeeld<sup>2531</sup>. Ook de vraag of het voorwerp of de oorzaak<sup>2532</sup> van een overeenkomst een onwettige of onrechtmatige toestand schept of behoudt, is een «feitenkwestie» die aan de soevereine appreciatie van de feitenrechter wordt

<sup>2529</sup> Vred. Turnhout 27 februari 2007, *Huur* 2007, 96.

<sup>2530</sup> I. CLAEYS, "Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?", *TBH* 1999, p. 846-847, nr. 13 en 848.

<sup>2531</sup> Cass. 7 oktober 2003, AR P.03.0422.N, *TROS* 2004, 273, (met kritische) noot D. LINDEMANS, [www.cass.be](http://www.cass.be), waarin het Hof van Cassatie oordeelde dat "(...) Overwegende dat het arrest beslist dat eiseres geen rechtmatig belang heeft om haar aanspraken met betrekking tot haar eigendomsrecht en het recht van verdediging in te roepen met betrekking tot een met de stedenbouwwetgeving strijdig geplaatste villa; dat het arrest onaantastbaar in feite daarbij vaststelt dat eiseres' vordering enkel het behoud beoogt van de wederrechtelijke instandhouding van dit bouwwerk; dat het onderdeel, in zoverre het opkomt tegen die vaststelling, niet ontvankelijk is". Vgl. Cass. 20 februari 2009, AR C.07.0217.N, [www.cass.be](http://www.cass.be); M. DE GRAEVE, "De zaak van de door de omgevallen boom verwoeste caravan: het vervolg!", (noot onder Brussel 19 mei 2003), *TROS* 2004, 122.

<sup>2532</sup> Zie O. DELOGNE, "Le contrat d'assurance incendie sous le prisme de la théorie de l'objet illicite: jurisprudence récente de la Cour de cassation", *RGAR* 2006, 14117/3.

overgelaten<sup>2533</sup>. De vraag of *enerzijds* een vordering enkel het behoud beoogt van een toestand in strijd met de openbare orde of een onrechtmatig voordeel nastreeft, en *anderzijds* of een overeenkomst een onwettige of onrechtmatige toestand schept of behoudt, zal derhalve in aantal omstandigheden afhankelijk zijn van de graad van soepelheid van de feitenrechter<sup>2534</sup>.

Een treffend voorbeeld – waarin het verweermiddel van het onrechtmatig belang in al zijn soepelheid wordt *beoordeeld* (en dus afgewezen) – is het hoger besproken arrest van het hof van beroep te Antwerpen van 15 oktober 2008<sup>2535</sup> waarin geoordeeld werd dat het belang bij het herstel van de beschadiging aan een onvergunde constructie niet onrechtmatig is. De vordering tot vergoeding van de (zaak)schade beoogt immers het herstel van het nadeel dat de schadelijder ondergaat in een deel van zijn patrimonium en streeft op zichzelf niet het behoud na van een toestand in strijd met de openbare orde, noch het herstel van enige winst die met een dergelijke toestand gepaard gaat. Er moet immers vermeden worden dat een persoon die – al dan niet intentioneel – schade berokkent aan in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften opgerichte vaste inrichtingen, in elk geval vrijuit zou gaan. Een ander voorbeeld – doch waarin de exceptie van het onrechtmatig belang in al zijn gestrengheid wordt *toegepast* – is het hoger besproken arrest van het hof van beroep te Gent van 13 februari 2003<sup>2536</sup> waarbij het derdenverzet van een echtgenoot (eiseres op derdenverzet) werd afgewezen als onontvankelijk bij gebrek aan rechtmatig belang. Volgens het hof van beroep strekte het derdenverzet er in wezen toe te vermijden dat de villa zou afgebroken worden zodat de eiseres op derdenverzet geen rechtmatig belang had. De voorziening in cassatie tegen dit arrest werd verworpen.

Dit alles neemt evenwel niet weg dat het Hof van Cassatie in beide gevallen een «wettigheidstoezicht» uitoefent. Zo zal het Hof van Cassatie *enerzijds* verbreken indien niet wordt vastgesteld dat een vordering tot herstel van de schade enkel het behoud beoogt van een wederrechtelijke toestand<sup>2537</sup> en *anderzijds* indien de feitenrechter niet vaststelt dat het voorwerp van een overeenkomst een onwettige of onrechtmatige toestand schept of behoudt<sup>2538</sup>.

---

<sup>2533</sup> Zie o.a. Cass. 19 mei 2005, *Amén*. 2005, 307, *J.T.* 2005, 553, *J.L.M.B.* 2007, 419, *Pas.* 2005, 1065, *RGAR* 2006, 14124, noot O. DELOGNE, *RW* 2007-08, 982, noot, *TBH* 2006, 748; Vgl. I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 846, nr. 13 en p. 848, nr. 17; F. HAENTJENS, “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, p. 418, nr. 6.

<sup>2534</sup> I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 846-847, nr. 13.

<sup>2535</sup> Antwerpen (2<sup>e</sup> Kamer) 15 oktober 2008, 2007/AR/2650, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2536</sup> Gent 13 februari 2003, *TROS* 2004, 35, (met kritische) noot W. RASSCHAERT. De voorziening in cassatie werd verworpen bij Cass. 7 oktober 2003, AR P.03.0422.N, *TROS* 2004, 273, (met kritische) noot D. LINDEMANS, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2537</sup> Cass. 2 april 1998, AR C.94.0438.N, *Arr. Cass.* 1998, 407, *P&B* 1998, 129, *RW* 1998-99, 502, noot, *T. Not.* 2003, 460, *TBBR* 1999, 251, noot D. SIMOENS, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2538</sup> Cass. 8 april 1999, *Arr. Cass.* 1999, 474, *Amen.* 2000, 138, noot M. DELNOY, *Bull.* 1999, 487, *DAOR* 2000, 356, noot F. MOURLON BEERNAERT, *J. dr. jeun.* 55, B. KEIRSBILCK, *J.L.M.B.* 1999, 1720, *RW* 2001-02, 569, *TBH* 1999, 855.

**505.** Een tweede belangrijke oorzaak wordt aangereikt door De Swaef<sup>2539</sup>: “(...) *Evenwel, waar het principe dat wie de verwezenlijking van een onrechtmatig voordeel nastreeft of het herstel voor het verlies daarvan in rechte niet kan toegelaten worden, op zich duidelijk genoeg lijkt, gebeurt de concrete implementatie van die vuistregel niet steeds even ongenueanceerd*”. Ook hiervan treffen we aantal voorbeelden aan in de hoger rechtspraak van de hoven en rechtbanken.

Een treffend voorbeeld hiervan is het arrest van het hof van beroep te Brussel van 30 juni 2009<sup>2540</sup> waarin het hof van beroep een vordering tot vergoeding van schade aan een vijver en een waterzuiveringsinstallatie, berokkend door een afgeknapt en gevallen boom ingevolge storm, afwijst als niet-ontvankelijk. Het hof van beroep was immers van oordeel dat zowel de aanleg van de vijver als de waterzuiveringsinstallatie vergunningsplichtig was zodat de vordering strekte tot het herstel van een toestand strijdig met de openbare orde. Het hof van beroep stelt evenwel niet vast dat de vordering tot herstel van de schade enkel het behoud beoogde van de wederrechtelijke toestand, wat m.i. strijdig is met de principes zoals door het Hof van Cassatie uiteengezet in het arrest van 2 april 1998<sup>2541</sup>.

**506.** Een derde oorzaak vinden we tot slot terug in de hoger besproken kritiek van Lindemans<sup>2542</sup> op de – volgens hem – weinig standvastige en de onsamenhangende rechtspraak van het Hof van Cassatie. Volgens Lindemans zijn in het bijzonder de arresten van 5 juni 2001<sup>2543</sup> en 7 oktober 2003<sup>2544</sup> (gewezen in dezelfde zaak) onsamenhangend.

In het arrest van 5 juni 2001<sup>2545</sup> oordeelde het Hof van Cassatie immers dat wanneer een bevolen herstelmaatregel een (niet in dezelfde hoedanigheid tussengekomen of niet opgeroepen) derde in zijn rechten krenkt, deze persoon een eigen belang heeft in de zin van artikel 17 Gerechtelijk Wetboek dat zich onderscheidt van het door de gemachtigde ambtenaar of van het college van burgemeester en schepenen beoogde belang, die tegen deze uitspraak derdenverzet kan doen. Het Openbaar Ministerie bij het Hof van Cassatie adviseerde evenwel andersluidend en concludeerde tot de verwerping van de voorziening in cassatie. Reden daartoe was dat volgens het Openbaar Ministerie uit de stukken waarop het Hof vermocht acht te slaan en uit de aard van de reglementering inzake ruimtelijke ordening (die van openbare orde is) moest blijken dat de derde (eiseres in cassatie) enkel het behoud van een wederrechtelijke toestand of van een toestand in strijd met de openbare

---

<sup>2539</sup> M. DE SWAEF, concl. bij Cass. 2 april 1998, *Arr. Cass.* 1997-1998, p. 408, nr. 5.

<sup>2540</sup> Brussel 30 juni 2009, 2005AR2403, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2541</sup> Cass. 2 april 1998, AR C.94.0438.N, *Arr. Cass.* 1998, 407, *P&B* 1998, 129, *RW* 1998-99, 502, noot, *T. Not.* 2003, 460, *TBBR* 1999, 251, noot D. SIMOENS, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2542</sup> D. LINDEMANS, “Het rechtmatigheidsvereiste voor het belang bij een rechtsvordering of een rechtmiddel: een paralegale wijze van rechtshandhaving”, (noot onder Cass. 7 oktober 2003), *TROS* 2004, 275.

<sup>2543</sup> Cass. 5 juni 2001, *Arr. Cass.* 2001, 1081, *Pas.* 2001, 1043, *TMR* 2001, 298, noot P. VANSANT.

<sup>2544</sup> Cass. 7 oktober 2003, AR P.03.0422.N, *TROS* 2004, 273, (met kritische) noot D. LINDEMANS, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2545</sup> Cass. 5 juni 2001, *Arr. Cass.* 2001, 1081, *Pas.* 2001, 1043, *TMR* 2001, 298, noot P. VANSANT.

orde nastreefde, zodat het derdenverzet niet voldeed aan de vereiste van het rechtmatig belang<sup>2546</sup>. Het Hof van Cassatie volgende het Openbaar Ministerie evenwel niet en verbrak het bestreden arrest. Lindemans leidt hieruit af dat het Hof van Cassatie (impliciet) van oordeel was dat de derde (eiseres in cassatie) wél een (rechtmatig) belang had. Op verwijzing na cassatie oordeelde het hof van beroep te Gent evenwel alsnog dat de derde geen rechtmatig belang had. De voorziening in cassatie tegen dit arrest werd vervolgens door het Hof van Cassatie verworpen bij arrest van 7 oktober 2003<sup>2547</sup>, nu het Hof van Cassatie tot de conclusie kwam dat het standpunt van het hof van beroep te Gent naar recht verantwoord was.

Niet geheel onterecht acht Lindemans deze rechtspraak van het Hof van Cassatie «onsamenhangend»; ook betreurt Lindemans de afwezigheid van enige toelichting of motivering omtrent de verenigbaarheid van de arresten van 5 juni 2001<sup>2548</sup> en 7 oktober 2003<sup>2549</sup>.

### 3. Een verfijnd versus absoluut criterium al naar gelang het contentieux

507. Een derde conclusie die op basis van het bovenstaande onderzoek kan geformuleerd worden, is de volgende. De graad van soepelheid (of strengheid) waarmee de exceptie of het verweermiddel van strijdigheid met het ruimtelijk ordeningsrecht wordt beoordeeld en toegepast, is verschillend naargelang het rechtsdomein waarbinnen dit wordt opgeworpen. Meer bepaald worden de criteria om tot de onontvankelijkheid van een vordering cq. nietigheid van een overeenkomst te besluiten in bepaalde rechtsdomeinen op «absolute» wijze beoordeeld en toegepast. In andere rechtsdomein worden dezelfde criteria daarentegen op een «verfijnde» manier beoordeeld en toegepast<sup>2550</sup>.

508. Ter illustratie hiervan kunnen volgende voorbeelden uit het bovenstaande onderzoek in herinnering gebracht worden.

In het contentieux van het «onteigeningsrecht» wordt algemeen<sup>2551 2552</sup> een «absoluut» criterium gehanteerd: aangezien een onwettig voordeel geen vergoedbare schade is, kan geen

---

<sup>2546</sup> Zie hierover: W. RASSCHAERT, “Het derdenverzet tegen herstelmaatregelen: a bridge too far”, *TROS* 2004, p. 283-284, nr. 4 en D. LINDEMANS “Het rechtmatigheidsvereiste voor het belang bij een rechtsmiddel: paralegale wijze van rechtshandhaving”, (noot onder Cass. 7 oktober 2003), *TROS* 2004, 274.

<sup>2547</sup> Cass. 7 oktober 2003, AR P.03.0422.N, *TROS* 2004, 273, (met kritische) noot D. LINDEMANS, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2548</sup> Cass. 5 juni 2001, *Arr. Cass.* 2001, 1081, *Pas.* 2001, 1043, *TMR* 2001, 298, noot P. VANSANT.

<sup>2549</sup> Cass. 7 oktober 2003, AR P.03.0422.N, *TROS* 2004, 273, (met kritische) noot D. LINDEMANS, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2550</sup> Vgl. I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 847-848, nr. 16.

<sup>2551</sup> Zie Cass. 18 juni 1998, *AJT* 1998-99, 934, noot L. DE GEYTER.

<sup>2552</sup> Zie G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2011, p. 103, nr. 120; G. VAN HOORICK, “Het oogmerk van algemeen nut en de voorafgaandelijke en billijke schadeloosstelling bij onteigening”, *CDPK* 2007, p. 45, nr. 11; S. VERBIST, “Kroniek van het onteigeningsrecht (2000-2005)”, *TBO* 2006, p. 98, nr. 66; I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* p. 847-848, nrs. 14-16; M. DENYS en P. JONGBLOET, “De onteigening van het



onteigeningsvergoeding worden toegestaan voor een onwettig voordeel dat is verworven door werken die zonder de vereiste vergunning zijn uitgevoerd. Dit absolute criterium zou kunnen verklaard worden vanuit zijn louter compensatoire functie<sup>2553</sup> en het gegeven dat de overheid steeds het algemeen belang moet nastreven. Ook ingeval van «derdenverzet tegen herstelmaatregelen» wordt een «absoluut» criterium gehanteerd. Aldus werd in de rechtspraak<sup>2554</sup> het derdenverzet tegen een bevolen herstelmaatregel (in casu: ) afgewezen als onontvankelijk aangezien het derdenverzet er in wezen toe strekte te vermijden dat de wederrechtelijk opgetrokken constructie zou worden afgebroken, zodat de eiseres op derdenverzet geen rechtmatig belang had. Tot slot lijkt ook m.b.t. «aannemingsrecht» de (tweede strekking in de) rechtspraak<sup>2555</sup> die een vordering van een aannemer, die vergoeding beoogt voor werken uitgevoerd zonder of in strijd met een stedenbouwkundige vergunning, afwijst als onontvankelijk bij gebrek aan rechtmatig belang eveneens een absoluut criterium te hanteren.

In het contentieux van het «aansprakelijkheidsrecht» wordt daarentegen een «verfijnd» criterium gehanteerd. Het enkele feit dat de schadelijder zich in een onrechtmatige toestand bevindt, houdt niet in dat elk belang dat wordt gekrenkt, op zich onrechtmatig is en de benadeelde rechteloos maakt<sup>2556</sup>. Het is aldus niet zo dat wegens de onrechtmatige toestand waarin de schadelijder zich bevindt in toepassing van het ruimtelijk ordeningsrecht, alle ermee verbonden voordelen bij wier behoud hij een belang heeft, door onrechtmatigheid zijn aangetast<sup>2557</sup>. Er moet immers een onderscheid gemaakt worden tussen het verlies van een onrechtmatig voordeel of het derven van een ongeoorloofde winst enerzijds en het verlies van andere voordelen, geleden door een persoon die zich weliswaar in een onrechtmatige situatie bevond, maar toch een rechtmatig belang heeft behouden, anderzijds<sup>2558</sup>. Dit verfijnde criterium wordt verantwoord vanuit «de functie van het aansprakelijkheidsrecht» dat, anders dan het onteigeningrecht, niet enkel strekt tot herstel van de schade van de benadeelde (compensatoire functie) maar ook een repressieve en preventieve functie heeft. Het ontkennen van een aanspraak zou immers alleen maar kunnen leiden tot het aanmoedigen om, in geval van intentioneel veroorzaken van schade en onder voorbehoud van eventuele strafrechtelijk consequenties, het recht in eigen handen te nemen en om, ingeval van niet-intentionele

---

gehuurde goed», *T. Huur* 1998-99, 173; L. DE GEYTER, «De onteigeningsvergoeding in geval van een stedenbouwmisdrijf», *AJT* 1998-99, 935-941.

<sup>2553</sup> Zie in die zin: I. CLAEYS, «Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?», *TBH* 1999, p. 848, nr. 16.

<sup>2554</sup> Gent 13 februari 2003, *TROS* 2004, 35, (met kritische) noot W. RASSCHAERT. De voorziening in cassatie werd verworpen tegen dit arrest (Cass. 7 oktober 2003, AR P.03.0422.N, *TROS* 2004, 273, (met kritische) noot D. LINDEMANS, [www.cass.be](http://www.cass.be)).

<sup>2555</sup> Antwerpen 24 december 2003, *NjW* 2004, 527, noot S. LUST; Gent 29 mei 2009, 2008/AR/1539, [www.cass.be](http://www.cass.be), *RW* 2011-2012, 743, noot F. HAENTJENS; Rb. Gent 22 februari 1995, *T.G.R.* 1996, 6.

<sup>2556</sup> M. DE SWAEF, concl. bij Cass. 2 april 1998, *Arr. Cass.* 1997-98, p. 408, nr. 7.

<sup>2557</sup> D. SIMOENS, «Een illegale opgestelde caravan moogt u niet beschadigen», (noot onder Cass. 2 april 1998), *TBBR* 1999, p. 255, nr. 6.

<sup>2558</sup> M. DE SWAEF, concl. bij Cass. 2 april 1998, *Arr. Cass.* 1997-98, p. 408, nr. 7; vgl. J. SPREUTELS, concl. bij Cass. 14 mei 2003, [www.cass.be](http://www.cass.be), nr. 4 en voetnoot 20.

onzorgvuldigheid niet de gevolgen van eigen foutief gedrag te moeten dragen. Aan schadeverwekkers mag m.a.w. geen vrijbrief gegeven worden om schade te veroorzaken<sup>2559</sup> <sup>2560</sup>.

In het contentieux van de «vorderingen tot opheffing een stakingsbevel» lijkt een minderheidsstrekking te opteren voor een absoluut criterium, een meerderheidsstrekking voor een verfijnd criterium. De (minderheids)rechtspraak<sup>2561</sup> die van oordeel is dat diegene die niet over een stedenbouwkundige vergunning beschikt, geen wettig belang heeft om de opheffing van het stakingsbevel in kort geding te vorderen, hanteert duidelijk een absoluut criterium. De meerderheidsstrekking in de rechtspraak<sup>2562</sup> lijkt daarentegen voor een verfijnd criterium te opteren nu zij de nadruk legt op het (preventief) doel van het stakingsbevel en de mogelijkheid om (de rechtmatig- en regelmatigheid van) het stakingsbevel voor te leggen aan de beoordelingsmacht van de kortgedingrechter.

#### **4. Er bestaat een verband tussen het rechtmatig belang en de nietigheid van overeenkomsten, maar de invulling ervan is verschillend?**

**509.** Een vierde – voor de hand liggende – conclusie die op grond van het gevoerde onderzoek kan geformuleerd worden, is de vaststelling dat de «criteria» om *enerzijds* na te gaan of diegene die een vordering stelt over een rechtmatig belang beschikt en *anderzijds* om na te gaan of een overeenkomst een ongeoorloofd voorwerp of een ongeoorloofde oorzaak heeft, in beide gevallen omwille van een strijdigheid met het ruimtelijk ordeningsrecht, *enerzijds* inhoudelijk gelijklopend zijn<sup>2563</sup>, maar *anderzijds* inhoudelijk verschillend toegepast worden.

Dit verband wordt overigens mooi geïllustreerd in een arrest van het Hof van Cassatie van 14 december 2012<sup>2564</sup>. Aanleiding tot dit arrest was een geschil tussen twee contractspartijen waarbij een contractspartij lastens de andere schadevergoeding vorderde wegens de ontijdige verbreking van een

---

<sup>2559</sup> Vgl. I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 845, nr. 10.

<sup>2560</sup> M. DE SWAEF, concl. bij Cass. 2 april 1998, *Arr. Cass.* 1997-98, p. 408, nr. 7; vgl. J. SPREUTELS, concl. bij Cass. 14 mei 2003, [www.cass.be](http://www.cass.be), nr. 4 en voetnoot 20.

<sup>2561</sup> Zie de (hervormde) beschikking a quo waarnaar wordt verwezen in Antwerpen 1 juni 2004, 2002/RK/188, onuitg. en aangehaald in D. LINDEMANS, “Het rechtmatigheidsvereiste voor het belang bij een rechtsvordering of een rechtmiddel: een paralegale wijze van rechtshandhaving”, (noot onder Cass. 7 oktober 2003), *TROS* 2004, p. 275, voetnoot 14) en Cass. 1 maart 2010, C.09.0392.N, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2562</sup> Brussel (1e Kamer) 27 mei 2008, 2006/KR/483, [www.cass.be](http://www.cass.be); Brussel 10 december 2008, onuitg., verbroken bij Cass. 1 maart 2010, C.09.0392.N, [www.cass.be](http://www.cass.be); Antwerpen 1 juni 2004, 2002/RK/188, onuitg. en aangehaald in D. LINDEMANS, “Het rechtmatigheidsvereiste voor het belang bij een rechtsvordering of een rechtmiddel: een paralegale wijze van rechtshandhaving”, (noot onder Cass. 7 oktober 2003), *TROS* 2004, p. 276, voetnoot 14).

<sup>2563</sup> Vgl. I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 845, nr. 10; M. DE GRAEVE, “De zaak van de door de omgevallen boom verwoeste caravan: het vervolg!”, (noot onder Brussel 19 mei 2003), *TROS* 2004, 122.

<sup>2564</sup> Cass. 14 december 2012, [www.cass.be](http://www.cass.be), dat Gent 16 januari 2012, *TGR* 2013, 130, noot P. VAN CAENEGHEM, bevestigt.



overeenkomst. De vordering tot schadevergoeding werd echter door het hof van beroep te Gent<sup>2565</sup> afgewezen als onontvankelijk. Reden daartoe was dat de contractspartij (die schadevergoeding vorderde), voor de activiteiten die hij als handelaar verrichtte in het kader van die overeenkomst, geen inschrijving had in het toenmalige handelsregister<sup>2566</sup>, thans de kruispuntbank van ondernemingen<sup>2567</sup>. Doordat deze contractspartij geen correcte inschrijving had in het handelsregister, thans de kruispuntbank van ondernemingen, overtrad deze contractspartij meteen de wetgeving op het sluikwerk<sup>2568</sup>. De miskennis/ overtreding van de wetgeving op het sluikwerk stond volgens het hof van beroep vast zowel op het ogenblik van totstandkoming, uitvoering als beëindiging van de overeenkomst. Het hof van beroep wees de vordering vervolgens af als onontvankelijk. Aangezien de rechter geen rechtsgevolgen mag toekennen aan verbintenissen uit een ongeoorloofde oorzaak beschikte de contractspartij niet over het vereiste rechtmatig belang voor het instellen van haar vordering tot schadevergoeding. Tegen dit arrest werd een voorziening in cassatie ingesteld. Het hof van beroep werd een schending verweten van de artikelen 17-18 Gerechtelijk Wetboek, de artikelen 6, 1108, 1131 Burgerlijk Wetboek, artikel 14 KBO-wet, artikel 42 Wetten betreffende het handelsregister en de artikelen 2 en 5 Wet van 6 juli 1976 tot beteugeling van het sluikwerk met handels- of ambachtskarakter. Het Hof van Cassatie verwierp de voorziening in cassatie, daartoe stellende dat uit de artikelen 17 en 18 Gerechtelijk Wetboek – waaruit volgt dat een rechtsvordering niet kan toegelaten worden indien de eiser geen rechtmatig belang heeft; hiervan is sprake wanneer de rechtsvordering strekt tot instandhouding van een onrechtmatige toestand of tot het verkrijgen van een onrechtmatig voordeel – en de artikelen 6, 1131 en 1132 Burgerlijk Wetboek – waaruit volgt dat een overeenkomst die een ongeoorloofde oorzaak heeft omdat zij door de wet is verboden of strijdig is met de goede zeden of met de openbare orde, geen gevolg kan hebben – volgt dat een rechtsvordering die strekt tot de uitvoering van een dergelijke overeenkomst of tot vergoeding van schade wegens de beëindiging ervan, niet ontvankelijk is.

**510.** Het criterium om na te gaan of diegene die een vordering stelt, beschikt over een «rechtmatig belang» wordt volgens vaste rechtspraak van het Hof van Cassatie op negatieve wijze omschreven: «*diegene die enkel*<sup>2569</sup> *het behoud van een toestand in strijd met de openbare orde nastreeft*»<sup>2570</sup> of diegene die

<sup>2565</sup> Gent 16 januari 2012, *TGR* 2013, 130, noot P. VAN CAENEGHEM, bevestigd door Cass. 14 december 2012, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2566</sup> Wetten betreffende het handelsregister, gecoördineerd bij KB va 20 juli 1964, *BS* 8 augustus 1964.

<sup>2567</sup> Wetten van 16 januari 2003 tot oprichting van een Kruispuntbank van Ondernemingen, tot modernisering van het handelsregister, tot oprichting van erkende ondernemingsloketten en houdende diverse bepalingen, *BS* 5 februari 2003, verkort weergegeven als «KBO-wet».

<sup>2568</sup> Wet van 6 juli 197 tot beteugeling van het sluikwerk.

<sup>2569</sup> Opgemerkt moet worden dat het Hof van Cassatie het woord «enkel» niet (meer) gebruikt in het arrest van 14 december 2012, C.12.0232.N, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2570</sup> Cass. 2 april 1998, AR C.94.0438.N, *Arr. Cass.* 1998, 407, *P&B* 1998, 129, *RW* 1998-99, 502, noot, *T. Not.* 2003, 460, *TBBR* 1999, 251, noot D. SIMOENS, [www.cass.be](http://www.cass.be); Cass. 7 oktober 2003, AR P.03.0422.N, *TROS* 2004, 273, noot D. LINDEMANS, [www.cass.be](http://www.cass.be).

(het herstel van) «een onrechtmatig voordeel nastreeft»<sup>2571</sup>, heeft geen rechtmatig belang. Het criterium om na te gaan of een overeenkomst een «ongeoorloofd voorwerp» (en naar analogie een ongeoorloofde oorzaak<sup>2572</sup>) heeft, is hiermee gelijklopend. Volgens de vaste rechtspraak van het Hof van Cassatie<sup>2573</sup> kan er slechts sprake kan zijn van een nietigheid van een overeenkomst indien (1) een onroerend goed zonder stedenbouwkundige vergunning is opgericht en (2) de feitenrechter daarenboven vaststelt dat de overeenkomst een onwettige of onrechtmatige toestand schept of behoudt<sup>2574</sup>. Het Hof van Cassatie gebruikt dus een «analoge test» bij het beoordelen van het ongeoorloofd(e) karakter van het voorwerp (cq. de oorzaak) van een overeenkomst als van het onrechtmatig karakter van het belang bij een vordering<sup>2575</sup>. In beide gevallen bestaat de test erin of de overeenkomst of de rechtsovereenkomst resulteert in het behoud van een ongeoorloofde toestand<sup>2576</sup>.

**511.** Hoewel de criteria inhoudelijk gelijklopend zijn, lijkt bij nader onderzoek de invulling ervan door de feitenrechter evenwel strenger te zijn bij de beoordeling van het (al dan niet) rechtmatig belang dan bij het (al dan niet) geoorloofde voorwerp (of oorzaak) van privaatrechtelijke overeenkomsten. Het bovenstaande onderzoek toont immers aan dat vorderingen tot schadevergoeding op grond van buitencontractuele aansprakelijkheid<sup>2577</sup>, tot betaling van een aannemingsom<sup>2578</sup>, houdende derdenverzet tegen een herstelmaatregel<sup>2579</sup>, tot opheffing van een stakingsbevel<sup>2580</sup> en tot billijke vergoeding ingeval van onteigening<sup>2581</sup> in de rechtspraak vaak worden afgewezen bij gebrek aan rechtmatig belang. De gevallen waarbij koopverkoop<sup>2582</sup>, aannemings<sup>2583</sup>,

<sup>2571</sup> Cass. 2 maart 2006, *TBH* 2007, 253, noot H. DE WULF, *Juristenkrant* 2006, afl. 137, 4; *NJW* 2006, 703, *Pas.* 2006, 483, *RW* 2007-08, 487, noot; Cass. 20 februari 2009, AR C.07.0217.N, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2572</sup> Zie O. DELOGNE, “Le contrat d’assurance incendie sous le prisme de la théorie de l’objet illicite: jurisprudence récente de la Cour de cassation”, *RGAR* 2006, 1411/73.

<sup>2573</sup> Cass. 8 april 1999, *Arr. Cass* 1999, 474, *Amen.* 2000, 138, noot M. DELNOY, *Bull.* 1999, 487, *DAOR* 2000, 356, noot F. MOURLON BEERNAERT, *J. dr. jeun.* 55, B. KEIRSBILCK, *J.L.M.B.* 1999, 1720, *RW* 2001-02, 569, *TBH* 1999, 855; Cass. 19 mei 2005, *Amén.* 2005, 307, *J.T.* 2005, 553, *J.L.M.B.* 2007, 419, *Pas.* 2005, 1065, *RGAR* 2006, 14124, noot O. DELOGNE, *RW* 2007-08, 982, noot, *TBH* 2006, 748.

<sup>2574</sup> Zie Cass. 8 april 1999, *Arr. Cass* 1999, 474, *Amen.* 2000, 138, noot M. DELNOY, *Bull.* 1999, 487, *DAOR* 2000, 356, noot F. MOURLON BEERNAERT, *J. dr. jeun.* 55, B. KEIRSBILCK, *J.L.M.B.* 1999, 1720, *RW* 2001-02, 569, *TBH* 1999, 855

<sup>2575</sup> Vgl. I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 845, nr. 10; M. DE GRAEVE, “De zaak van de door de omgevallen boom verwoeste caravan: het vervolg!”, (noot onder Brussel 19 mei 2003), *TROS* 2004, 122.

<sup>2576</sup> Vgl. I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 845, nr. 10.

<sup>2577</sup> Zie bv. Brussel 30 juni 2009, 2005AR2403, [www.cass.be](http://www.cass.be); Antwerpen (Zebis Kamer) 5 april 2006, *T. Verz.* 2006, 440, [www.cass.be](http://www.cass.be); Bergen 26 september 2006, *J.T.* 2006, 812.

<sup>2578</sup> Zie bv. Antwerpen 24 december 2003, *NjW* 2004, 527, noot S. LUST; Gent 29 mei 2009, 2008/AR/1539, [www.cass.be](http://www.cass.be), *RW* 2011-2012, 743, noot F. HAENTJENS; Rb. Gent 22 februari 1995, *T.G.R.* 1996, 6.

<sup>2579</sup> Zie Gent 13 februari 2003, *TROS* 2004, 35, (met kritische) noot W. RASSCHAERT bevestigd bij Cass. 7 oktober 2003, AR P.03.0422.N, *TROS* 2004, 273, (met kritische) noot D. LINDEMANS, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2580</sup> Zie bv. de (hervormde) beschikking a quo waarnaar wordt verwezen in Antwerpen 1 juni 2004, 2002/RK/188, onuitg. en aangehaald in D. LINDEMANS, “Het rechtmatigheidsvereiste voor het belang bij een rechtsovereenkomst of een rechtsmiddel: een paralegale wijze van rechtshandhaving”, (noot onder Cass. 7 oktober 2003), *TROS* 2004, p. 275, voetnoot 14) en Cass. 1 maart 2010, C.09.0392.N, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2581</sup> Zie bv. Cass. 18 juni 1998, *AJT* 1998-99, 934, noot L. DE GEYTER.

<sup>2582</sup> Kh. Brussel 14 oktober 1991, *TBH* 1993, 267, noot.

<sup>2583</sup> Rb. Gent 22 februari 1995, *T.G.R.* 1996, 6 (ongeoorloofd voorwerp); Rb. Antwerpen 21 december 2006, *TBO* 2007, 228, noot (ongeoorloofde oorzaak).

verzekeringsovereenkomst<sup>2584</sup> en huurovereenkomsten<sup>2585</sup> nietig verklaard worden wegens een ongeoorloofd(e) voorwerp (of oorzaak) zijn daarentegen veel schaarser. Zo is het bv. opvallend dat in het contentieux van de verzekeringsovereenkomsten de nietigverklaring veelal afgewezen<sup>2586</sup> wordt.

## 5. Biedt de bijzondere verbeurdverklaring van vermogensvoordelen een houvast bij de beoordeling van het rechtmatig belang? De aannemer als voorbeeld

512. Hoger en elders<sup>2587</sup> werd – bij de vraag of de door een aannemer gevorderde vergoeding voor werken, opgericht zonder of in strijd met een stedenbouwkundige vergunning enkel het «*behoud van een onrechtmatig voordeel*» nastreeft – aangetoond dat er een verband kan gelegd worden met de bijzondere verbeurdverklaring van vermogensvoordelen<sup>2588 2589</sup> in strafzaken. Dit wordt hierna verder onderzocht, waarbij de aannemer als voorbeeld wordt genomen. Tevens wordt nagegaan of het verband met de bijzondere verbeurdverklaring van vermogensvoordelen in voorkomend geval een houvast biedt.

---

<sup>2584</sup> Bergen 13 oktober 1997, onuitg. en verbroken door Cass. 8 april 1999, *Arr. Cass* 1999, 474, *Amen.* 2000, 138, noot M. DELNOY, *Bull.* 1999, 487, *DAOR* 2000, 356, noot F. MOURLON BEERNAERT, *J. dr. jeun.* 55, B. KEIRSBILCK, *J.L.M.B.* 1999, 1720, *RW* 2001-02, 569, *TBH* 1999, 855, besproken in I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 841, nr. 4 (ongeoorloofd voorwerp); Antwerpen 8 februari 2006 (2<sup>e</sup> Kamer), inzake 2001/AR/2966, [www.cass.be](http://www.cass.be), *NjW* 2006, 609, (kritische) noot G. JOCQUE (ongeoorloofde oorzaak).

<sup>2585</sup> Vred. Turnhout 27 februari 2007, *Huur* 2007, 96 (ongeoorloofd voorwerp); Vred. Elsene 22 april 1998, *Act. jur. baux* 1999, 108 (ongeoorloofde oorzaak).

<sup>2586</sup> Rb. Dinant 19 mei 1999, *T. Verz.* 2003, 379, noot C. HANIN bevestigd door Luik 27 juni 2001, *T. Verz.* 2003, 379, noot C. HANIN; Rb. Dinant 8 december 2000, *T. Verz.* 2003, 368, noot C. HANIN bevestigd door Luik 9 oktober 2002, *T. Verz.* 2003, 368, noot C. HANIN.

<sup>2587</sup> F. HAENTJENS, “(Geen) vergoeding voor de aannemer voor werken uitgevoerd zonder of in strijd met een stedenbouwkundige vergunning?”, (noot onder Gent 29 mei 2009), *RW* 2011-2012, 744-747, nr. 8.

<sup>2588</sup> Artikelen 42, 3<sup>o</sup> en 43bis Strafwetboek, die ook op bouw misdrijven van toepassing zijn (zie art. 6.1.3 Vlaamse codex RO), ingevoerd bij Wet van 17 juli 1990 tot wijziging van de artikelen 42, 43 en 505 van het Strafwetboek en tot invoering van een artikel 43bis in hetzelfde Wetboek (*B.S.* 15 augustus 1990) en gewijzigd bij Wet van 19 december 2002 tot uitbreiding van de mogelijkheden tot inbeslagneming en verbeurdverklaring in strafzaken (*B.S.* 14 februari 2003, 2<sup>e</sup> ed.).

<sup>2589</sup> Zie hierover algemeen: M.J. DE SAMBLANX, B. DE BIE en P. WAETERINCKX (eds.), *De wet van 19 december 2002 tot uitbreiding van de mogelijkheden tot inbeslagneming en verbeurdverklaring in strafzaken. Kaalpluk: haarpluk?*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 246 p.. Zie hierover specifiek m.b.t. bouw- (en milieu) misdrijven: G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje Ruimtelijke Ordeing 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 68-69; J. VAN DEN BERGHE, “Vervolging en bestraffing”, in P. VANSANT, V. TOLLENAERE, I. LEENDERS, J. VERKEST, F. VAN ACKER, A. DESMET, J. VAN DE BERGHE en P. VAN ASSCHE, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 656-657; M. FAURE, “De verbeurdverklaring van vermogensvoordelen bij milieudelicten”, (noot onder Corr. Gent 10 mei 1994), *TMR* 1994, 267-271; P. VANSANT, “De aansprakelijkheid van aannemers in het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en het nieuwe decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening”, *TROS* 1999, 74-77; M. FAURE, “Recente ontwikkelingen inzake verbeurdverklaring van vermogensvoordelen bij milieudelicten”, *TMR* 1997, 250-262; M. FAURE, “Stedenbouwinbreuken: geen overmacht, wel vermogensvoordeelafroming”, (noot onder. Corr. Gent 28 november 2000), *TMR* 2001, 252-255. Voor een aantal toepassingen, zie: Corr. Gent 13 november 2000, *TMR* 2001, 249, noot M. FAURE; Corr. Gent 5 april 2004, *TMR* 2004, 112; Corr. Dendermonde 27 mei 2003, *TMR* 2004, 66.

## A. Verbeurdverklaring van vermogensvoordelen. Situering

513. Aangezien alle bepalingen van boek I Strafwetboek ook van toepassing zijn op de misdrijven omschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>2590</sup>, zijn ook de bepalingen inzake mededaderschap en medeplichtigheid<sup>2591</sup> van toepassing op stedenbouwkundige misdrijven<sup>2592</sup>. Dit betekent dat ook aannemers<sup>2593</sup> (en ook architecten<sup>2594</sup>) strafbaar kunnen zijn<sup>2595</sup>. Aannemers, in de zin van de personen die de uitvoering van bouw, weg- en waterwerken ondernemen, kunnen zich schuldig maken aan inbreuken op de vergunningsplicht<sup>2596</sup>, inbreuken op plannen en verordeningen<sup>2597</sup> en de niet-naleving van een stakingsbevel (of de beschikking kort geding)<sup>2598</sup>. Een aannemer die bv. vergunningsplichtige werken uitvoert, zonder of in strijd met een stedenbouwkundige vergunning, voldoet immers aan de omschrijving, zoals opgenomen in artikel 66 Strafwetboek: “zij die de misdaad of het wanbedrijf hebben uitgevoerd”. De aannemer is immers de reële uitvoerder<sup>2599</sup> van het misdrijf en stelt persoonlijk, of via zijn aangestelden, de handelingen die onmiddellijk onder de delictomschrijving vallen<sup>2600</sup>. Het doet niet ter zake of de aannemer voor de uitgevoerde werken is betaald in het kader van een beroepsmatige uitvoering, dan wel of hij de werken uitsluitend als vriendendienst heeft verricht<sup>2601</sup>. Aan het instandhoudingsmisdrijf<sup>2602</sup> - dat

---

<sup>2590</sup> Artikel 6.1.3 Vlaamse codex RO.

<sup>2591</sup> Hoofdstuk VII (deelneming) van Boek I van het Strafwetboek.

<sup>2592</sup> J. VAN DEN BERGHE, “Vervolging en bestraffing”, in P. VANSANT, V. TOLLENAERE, I. LEENDERS, J. VERKEST, F. VAN ACKER, A. DESMET, J. VAN DE BERGHE en P. VAN ASSCHE, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 657; P. VANSANT, “De aansprakelijkheid van aannemers in het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en het nieuwe decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening”, *TROS* 1999, 69. Zie voor een toepassing: Corr. Gent 6 februari 2006, *TMR* 2006, 708.

<sup>2593</sup> Zie hierover uitvoerig: P. VANSANT, “De aansprakelijkheid van aannemers in het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en het nieuwe decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening”, *TROS* 1999, 65-84.

<sup>2594</sup> Zie hierover uitvoerig: P. VANSANT, “Enkele aandachtspunten in verband met de aansprakelijkheid van architect en het decreet op de ruimtelijke ordening”, *TROS* 2000, 3-8.

<sup>2595</sup> G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje Ruimtelijke Ordeing 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 82-85; J. VAN DEN BERGHE, “Vervolging en bestraffing”, in P. VANSANT, V. TOLLENAERE, I. LEENDERS, J. VERKEST, F. VAN ACKER, A. DESMET, J. VAN DE BERGHE en P. VAN ASSCHE, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 657. Zie voor een toepassing: Gent 15 januari 1998, *TROS* 1999, 112, noot; Gent 16 januari 1998, *TROS* 1999, 118, noot.

<sup>2596</sup> Artikel 6.1.1, lid 1, 1° en 7° Vlaamse codex RO.

<sup>2597</sup> Artikel 6.1.1, lid 1, 2° en 6° Vlaamse codex RO.

<sup>2598</sup> Artikel 6.1.1, lid 1, 5° Vlaamse codex RO.

<sup>2599</sup> VANSANT merkt op dat dergelijke materiële uitvoerders in feite geen deelnemers zijn, maar daders in de gebruikelijke betekenis van het woord (P. VANSANT, “De aansprakelijkheid van aannemers in het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en het nieuwe decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening”, *TROS* 1999, 69 met verwijzing naar Cass. 29 april 1980, *Arr. Cass.* 1979-80, 1082).

<sup>2600</sup> P. VANSANT, “De aansprakelijkheid van aannemers in het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en het nieuwe decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening”, *TROS* 1999, 69 en p. 69, voetnoot 41.

<sup>2601</sup> Gent 16 januari 1998, *TROS* 1999, 118, noot.

<sup>2602</sup> Artikel 6.1.1, lid 1, 1° en 6.1.1, lid 3 Vlaamse codex RO.

enkel strafbaar is in ruimtelijk kwetsbaar gebied<sup>2603</sup> - kan de aannemer (en de architect) zich volgens de rechtspraak<sup>2604</sup> niet schuldig maken, hoewel bepaalde rechtsleer<sup>2605</sup> dit betwist<sup>2606</sup>.

**514.** In de marge hierbij moet opgemerkt worden dat elk misdrijf een materieel en een moreel element veronderstelt<sup>2607</sup>, zo ook stedenbouwkundige misdrijven. Welke schuldvorm (onachtzaamheid, algemeen opzet...) vereist is ingeval van stilzwijgen van de wet, is dan weer betwist<sup>2608</sup>. We kunnen vijf strekkingen onderscheiden.

Volgens de «klassieke leer» is voor misdaden uit de bijzondere wetgeving – zoals bv. het ruimtelijk ordeningsrecht – opzet vereist. Voor wanbedrijven wordt het volgende onderscheid gemaakt: voor de wanbedrijven uit de bijzondere wetten die uitsluitend of hoofdzakelijk strafbepalingen bevatten, is opzet vereist, tenzij de bijzondere wet uitdrukkelijk bepaalt dat de gedraging reeds strafbaar is bij onachtzaamheid of impliciet uit de omschrijving van het misdrijf blijkt dat onachtzaamheid volstaat; voor de wanbedrijven die slechts bijkomend strafbepalingen bevatten – zoals bv. het ruimtelijk ordeningsrecht – volstaat onachtzaamheid, tenzij uit de bijzondere wet expliciet of impliciet blijkt dat opzet vereist is<sup>2609</sup>.

---

<sup>2603</sup> Zie artikel 6.1.1, lid 3 en 6.1.2 Vlaamse codex RO.

<sup>2604</sup> Cass. P.01.1462.N, 4 februari 2003, [www.cass.be](http://www.cass.be), waarin het Hof van Cassatie oordeelt dat “Overwegende dat het onderdeel dat aanvoert dat diegene die de onwettige werken uitvoert meteen schuldig blijft aan de instandhouding ervan zolang de door hem gecreëerde toestand is beëindigd, faalt naar recht”. In dezelfde zin, Antwerpen 24 mei 2013, *TROS-Nieuwsbrief* 2013, afl. 7-8, 11: “De architect was alleen betrokken bij de oprichting van de woning in strijd met de verleende bouwvergunning. Aangezien de architect geen zeggenschap heeft over het onroerend goed, kan hij uiteraard niet strafbaar gehouden worden voor het in stand houden van de wederrechtelijke uitgevoerde werken. Alleen diegene die zeggenschap heeft over het onroerend goed kan aan dit verzuim schuld hebben”.

<sup>2605</sup> *Pro*: P. VANSANT, “Het misdrijf van instandhouding en de oprichters van de wederrechtelijke constructie”, (noot onder Cass. 4 februari 2003), *TBO* 2004, 42. *Contra*: S. LUST, “Enkel eigenaar kan instandhouden”, *Juristenkrant* 21 mei 2003, nr. 70.

<sup>2606</sup> VANSANT merkt op dat het Hof van Cassatie de mogelijkheid dat een aannemer of architect strafbaar kunnen zijn als mededader of de medeplichtige aan het misdrijf van instandhouding, niet heeft uitgesloten (P. VANSANT, “Het misdrijf van instandhouding en de oprichters van de wederrechtelijke constructie”, (noot onder Cass. 4 februari 2003), *TBO* 2004, 42). Het bewijs van moreel element kan echter bijzonder moeilijk zijn – voornamelijk bij afwezigheid van actieve bijstandsdaden na de fase van de oprichting – aangezien “(...) het opzet om deel te nemen aan de strafbare instandhouding niet noodzakelijk voortvloeit uit het opzet om de illegale werken uit te voeren” (Cass. P.01.1462.N, 4 februari 2003, [www.cass.be](http://www.cass.be); P. VANSANT, “Het misdrijf van instandhouding en de oprichters van de wederrechtelijke constructie”, (noot onder Cass. 4 februari 2003), *TBO* 2004, 42).

<sup>2607</sup> Vgl. Grondwettelijk Hof nr. 62/2010, 27 mei 2010, overweging nr. B.11.1; Grondwettelijk Hof nr.82/2008, 27 mei 2008, overweging nr. B.9.1.

<sup>2608</sup> Zie hierover uitvoerig: M. FAURE, *Milieustrafrecht*, in *APR*, Mechelen, Kluwer, 2006, p. 253-261, nrs. 580-599.

<sup>2609</sup> M. FAURE, *Milieustrafrecht*, in *APR*, Mechelen, Kluwer, 2006, p. 253, nr. 580; B. SPRIET, “(De)cumul van strafrechtelijke verantwoordelijkheid van rechtspersonen en natuurlijke persoon – Retroactiviteit van de decumulbepaling voor de natuurlijke persoon”, (noot onder Gent 14 januari 2000), *T. Straf.* 2000, p. 226, nr.5; T. VANDER BEKEN, “De aansprakelijkheid van rechtspersonen en de noodtoestand in het milieustrafrecht”, *AJT* 2001-02, 304-306. Zie bv. in die zin: Cass. 26 februari 2002, *Pas.* 2002, 541; Rb. Dendermonde 25 oktober 2004, *TMR* 2005, 238.

Sommige rechtspraak<sup>2610</sup> en rechtsleer<sup>2611</sup> daartegen, ingaand tegen de klassieke leer, oordelen dat, indien de wet geen aanduiding bevat nopens het moreel element, het voldoende doch vereist is dat de beklaagde met algemeen opzet heeft gehandeld, dit is wetens en willens; dit bewust en vrijwillig handelen is te onderscheiden van loutere onachtzaamheid of nalatigheid. Deze rechtspraak verhoogt de strafbaarheid aanzienlijk<sup>2612</sup>.

Volgens de «theorie Van R. Legros» laat de schuldvorm, indien de wetgever deze niet heeft bepaald, zich definiëren door de (niet-gerechtvaardigde) schuld door inbreuk<sup>2613</sup>.

Recentere rechtspraak<sup>2614</sup> oordeelt dat wanneer de wet, c.q. het decreet, geen aanduiding nopens het moreel element bevat, het bewust en vrijwillig handelen van beklaagde volstaat. Dat van dit laatste sprake is wordt verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als uiting van de vrije en bewuste wil van de beklaagde moet worden aanzien, nu het bestaan van een schulditsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverwinnelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, niet enigszins geloofwaardig wordt gemaakt. Volgens sommigen<sup>2615</sup> zou hierin een bevestiging van de theorie van R. Legros kunnen gezien worden.

Volgens een vijfde theorie vereist de strafbaarheid wegens een misdrijf de wetenschap dat het misdrijf wordt gepleegd<sup>2616</sup>.

Hoe dan ook wordt bij de aannemer, als materiële uitvoerder, het bestaan van een algemeen opzet in principe verondersteld: het plegen van de materiële handeling wordt aanzien als de uiting van de vrije en bewuste wil<sup>2617</sup>. Hoewel de onoverwinnelijke dwaling dan nog in acht kan genomen worden, valt het bewijs van dergelijke dwaling in hoofde van de aannemer moeilijk te leveren. De aannemer wordt immers als professioneel geacht vertrouwd te zijn met de toepasselijke wetgeving, en is verplicht om vóór de aanvang van de werken de juridische toestand van het bouwperceel te onderzoeken door na te gaan welke voorschriften op het perceel van toepassing zijn. Daarenboven verplicht de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>2618</sup> dat een door de gemeente gewaarmerkt

---

<sup>2610</sup> Cass. 8 september 1982, *Arr. Cass.* 1982-83, 37; Gent (10<sup>e</sup> Kamer) 7 januari 2000, *TMR* 2000, 165, *AJT* 2001-02, 301, noot T. VANDER BEKEN; Gent (10<sup>e</sup> Kamer) 14 januari 2000, *TMR* 2001, 194.

<sup>2611</sup> P. VANSANT, “De aansprakelijkheid van aannemers in het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en het nieuwe decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening”, *TROS* 1999, 72-73.

<sup>2612</sup> M. FAURE, *Milieustrafrecht*, in *APR*, Mechelen, Kluwer, 2006, p. 256, nr. 587.

<sup>2613</sup> Zie hierover: M. FAURE, *Milieustrafrecht*, in *APR*, Mechelen, Kluwer, 2006, p. 256, nr. 588.

<sup>2614</sup> Gent (10<sup>e</sup> Kamer) 13 september 2002, *TMR* 2003, 309; Gent (10<sup>e</sup> Kamer) 25 juni 2004, *TMR* 2005, 463. Zie ook reeds in die zin: Gent (10<sup>e</sup> Kamer) 15 januari 1998, *TROS* 1999, 112, noot; Gent (10<sup>e</sup> Kamer) 16 januari 1998, *TROS* 1999, 118.

<sup>2615</sup> Zie hierover: M. FAURE, *Milieustrafrecht*, in *APR*, Mechelen, Kluwer, 2006, p. 258, nr. 593.

<sup>2616</sup> Deze theorie is gesteund op een arrest van het Hof van Cassatie van 10 oktober 1989 (*Arr. Cass.* 1989-90, I, 189). Over de draagwijdte van dit arrest bestaan evenwel uiteenlopende opvattingen en interpretaties (zie hierover: M. FAURE, *Milieustrafrecht*, in *APR*, Mechelen, Kluwer, 2006, p. 259-261, nrs. 595-599).

<sup>2617</sup> Gent (10<sup>e</sup> Kamer) 16 januari 1998, *TROS* 1999, 118; G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 82; P. VANSANT, “De aansprakelijkheid van aannemers in het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en het nieuwe decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening”, *TROS* 1999, 72.

<sup>2618</sup> Artikel 4.7.19, §4 Vlaamse codex RO.



afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking ligt op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning. De aannemer mag m.a.w. geen genoegen nemen met een bevestiging van de bouwheer dat de werken vergund zijn, noch met het louter voorleggen door deze laatste van een ontvangstmachtiging van de vergunningsaanvraag en/of gunstig advies<sup>2619</sup>. Aangezien de aannemer als professioneel<sup>2620</sup> kan beschouwd worden<sup>2621</sup>, geldt t.a.v. hem een zwaardere minimumstraf<sup>2622</sup>. Meer bepaald geldt een minimum gevangenisstraf van 15 i.p.v. 8 dagen en een minimum geldboete 2.000,00 EUR<sup>2623</sup> i.p.v. 26,00 EUR.

**515.** Sinds de wet van 17 juli 1990<sup>2624</sup> kan de strafrechter de bijzondere verbeurdverklaring toepassen op de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen<sup>2625</sup>. Indien deze zaken echter niet meer kunnen teruggevonden worden in het vermogen van de veroordeelde, raamt de rechter de geldwaarde ervan en heeft de verbeurdverklaring betrekking op een daarmee overeenstemmend bedrag<sup>2626</sup> («verbeurdverklaring bij equivalent»)<sup>2627</sup>. Het met het vermogensvoordeel overeenstemmend bedrag mag door de strafrechter *ex aequo et bono* begroot worden<sup>2628</sup>.

Hoewel de wet van 17 juli 1990 in de eerste plaats tot stand kwam om het witwassen van drugsgelden te voorkomen en om het strafrechtelijk apparaat de mogelijkheid te bieden ook deze drugsgelden te kunnen bereiken, kan de bijzondere verbeurdverklaring van vermogensvoordelen in

---

<sup>2619</sup> G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje Ruimtelijke Ordeing 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 82.

<sup>2620</sup> Artikel 6.1.1, lid 2 Vlaamse codex RO beschouwt volgende personen als professionelen: “...instrumenterende ambtenaren, vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit onroerende goederen kopen, verkavelen, te koop of te huur zetten, verkopen of verhuren, bouwen of vaste of verplaatsbare inrichtingen ontwerpen en/of opstellen of personen die bij die verrichtingen als tussenpersonen optreden, bij de uitoefening van hun beroep”.

<sup>2621</sup> P. VANSANT, “De aansprakelijkheid van aannemers in het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en het nieuwe decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening”, *TROS* 1999, 66.

<sup>2622</sup> Artikel 6.1.1, lid 2 Vlaamse codex RO.

<sup>2623</sup> Te verhogen met opdecimes (P. VANSANT, “De aansprakelijkheid van aannemers in het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en het nieuwe decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening”, *TROS* 1999, 68).

<sup>2624</sup> Wet van 17 juli 1990 tot wijziging van de artikelen 42, 43 en 505 van het Strafwetboek en tot invoeging van een artikel 43bis in hetzelfde Wetboek (*B.S.* 15 augustus 1990).

<sup>2625</sup> Artikel 42, 3° Strafwetboek; G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje Ruimtelijke Ordeing 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 68.

<sup>2626</sup> Artikel 43bis, lid 2 Strafwetboek.

<sup>2627</sup> D. VANDERMEERSCH, concl. bij Cass. 27 september 2006, [www.cass.be](http://www.cass.be); S. VANDROMME, “De rechter moet kosten van drugshandel niet verrekenen bij verbeurdverklaring”, *Juristenkrant* 2006, afl. 138, 4.

<sup>2628</sup> Cass. 14 december 1994, *RW* 1996-1997, 850, noot A. VANDEPLAS; A. VANDEPLAS, “Over de raming van de vermogensvoordelen”, (noot onder Cass. 14 december 1994), *RW* 1997-1998, 850; P. VANSANT, “De aansprakelijkheid van aannemers in het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en het nieuwe decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening”, *TROS* 1999, 77.

beginsel op alle misdrijven worden toegepast, waaronder milieumisdrijven<sup>2629</sup>. Door het voordeel dat door het misdrijf werd verkregen van de dader weg te nemen, beoogt de bijzondere verbeurdverklaring van vermogensvoordelen het maatschappelijk evenwicht dat door het misdrijf werd verstoord, te herstellen<sup>2630</sup>.

Met de uitdrukking vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, bedoelt de wetgever alle goederen of waarden die de dader van het misdrijf bij het plegen ervan heeft verkregen, zoals de prijs van de misdaad, de tegenwaarde van de transactie, onrechtmatige winsten...<sup>2631</sup>. Specifiek m.b.t. stedenbouwkundige misdrijven kan het vermogensvoordeel bv. bestaan uit huuropbrengsten verworven uit het verhuren van een constructie of inrichting opgericht zonder stedenbouwkundige vergunning<sup>2632</sup>, een hogere waarde van een huis<sup>2633</sup>, etc.

De bijzondere verbeurdverklaring van vermogensvoordelen, zoals geregeld in Boek I Strafwetboek, wordt algemeen<sup>2634</sup> als een straf beschouwd<sup>2635</sup> <sup>2636</sup>. De bijzondere verbeurdverklaring moet voorafgaandelijk<sup>2637</sup> en schriftelijk gevorderd worden door de Procureur des Konings<sup>2638</sup>. De rechter is evenwel niet verplicht de bijzondere verbeurdverklaring van vermogensvoordelen uit te spreken<sup>2639</sup>; zij is m.a.w. facultatief<sup>2640</sup>.

---

<sup>2629</sup> M. FAURE, “De verbeurdverklaring van vermogensvoordelen bij milieudelicten”, (noot onder Corr. Gent 10 mei 1994), *TMR* 1994, p. 268, nr. 1. Vgl. Corr. Dendermonde 27 mei 2003, *TMR* 2004, 66; Corr. Gent 5 april 2004, *TMR* 2005, 112.

<sup>2630</sup> M. FAURE, “Recente ontwikkelingen inzake verbeurdverklaring van vermogensvoordelen bij milieudelicten”, *TMR* 1997, p. 250, nr. 2; In dezelfde zin: Corr. Gent 5 april 2004, *TMR* 2005, 112.

<sup>2631</sup> D. VANDERMEERSCH, concl. bij Cass. 27 september 2006, [www.cass.be](http://www.cass.be) met verwijzingen in voetnoten nrs. 8 en 9.

<sup>2632</sup> Zie bv. Gent 26 januari 1996, *TMR* 1997, 304; Corr. Gent 28 november 2000, *TMR* 2001, 251; Corr. Gent 5 april 2004, *TMR* 2005, 112; G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje Ruimtelijke Ordeing 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 69.

<sup>2633</sup> Corr. Gent 13 november 2000, *TMR* 249, noot M. FAURE.

<sup>2634</sup> Aanvankelijk bestond er discussie omtrent de vraag of de bijzondere verbeurdverklaring van vermogensvoordelen moest gekwalificeerd worden als een straf dan wel als een maatregel (zie hierover M. FAURE, “Recente ontwikkelingen inzake verbeurdverklaring van vermogensvoordelen bij milieudelicten”, *TMR* 1997, p. 250-252, nrs. 2-6).

<sup>2635</sup> Arbitragehof (thans GwH) nr. 65/2004, 28 april 2004, overweging B.1.4 en B.2.3; Corr. Dendermonde 27 mei 2003, *TMR* 2004, 66; M. FAURE en J. VANHEULE, *Milieustrafrecht*, in *APR*, Mechelen, Kluwer, 2006, p. 165, nr. 379.

<sup>2636</sup> Een verbeurdverklaring zal enkel het karakter hebben van een beveiligingsmaatregel wanneer dit ondubbelzinnig blijkt uit de wettekst (M. FAURE en J. VANHEULE, *Milieustrafrecht*, in *APR*, Mechelen, Kluwer, 2006, p. 42, nr. 89).

<sup>2637</sup> Cass. P.08.1268.N, 16 december 2008, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2638</sup> Artikel 43bis, lid 1 Strafwetboek; Cass. P.08.0280.N, 23 september 2008, [www.cass.be](http://www.cass.be); Corr. Gent 5 april 2004, *TMR* 2005, 112.

<sup>2639</sup> J. VAN DEN BERGHE, “Vervolging en bestraffing”, in P. VANSANT, V. TOLLENAERE, I. LEENDERS, J. VERKEST, F. VAN ACKER, A. DESMET, J. VAN DE BERGHE en P. VAN ASSCHE, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 657.

<sup>2640</sup> Cass. P.06.0739.F, 27 september 2006; [www.cass.be](http://www.cass.be), concl. D. VANDERMEERSCH, *Pas.* 2006, 1858, concl. D. VANDERMEERSCH, *T. Strafr.* 2007, 41, concl. D. VANDERMEERSCH, noot J. VAN GAEVER; D. VANDERMEERSCH, concl. bij Cass. 27 september 2006, [www.cass.be](http://www.cass.be).



In de rechtspraak<sup>2641</sup> bestond er discussie<sup>2642</sup> over de vraag of de verbeurdverklaring van criminele vermogensvoordelen enkel betrekking had op de nettowinst dan wel op de gehele bruto-opbrengst. Het Hof van Cassatie<sup>2643</sup> heeft dienaangaande beslist dat de verbeurdverklaring van vermogensvoordelen betrekking heeft op elk voordeel dat door het plegen van het misdrijf is verkregen. Om dit voordeel te ramen is de rechter niet verplicht het nettobedrag vast te leggen. De rechter die aldus als grondbeginsel, vóór de feitelijke raming van het vermogensvoordeel, vooropstelt dat alleen het nettobedrag in aanmerking kan genomen worden, schendt artikel 42,3° van het Strafwetboek. De rechter is er bij de waardebepaling van de criminele vermogensvoordelen dus geenszins toe gehouden de kosten waarmee het plegen van het misdrijf gepaard ging, in mindering te brengen <sup>2644</sup>. Maar, de rechter is evenmin verplicht het gehele bedrag van de bruto-inkomsten verbeurd te verklaren. Dit vloeit immers voort uit het facultatieve karakter van de voordeelsontneming. De rechter heeft aldus een absolute vrijheid om het bedrag van de voordeelsontneming te bepalen die hij verbeurd wil verklaren, op voorwaarde dat hij het wettelijk begrip “vermogensvoordeel” niet schendt<sup>2645</sup>.

Als materiële uitvoerder van het bouwmisdrijf kan ook t.a.v. de aannemer, naast de verbeurdverklaring van de zaken die gediend hebben of bestemd waren tot het plegen van het misdrijf<sup>2646</sup>, ook de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen<sup>2647</sup> bevolen worden. Voor de begroting van het wederrechtelijk vermogensvoordeel kan, gelet op het principiële contractuele kader waarin het stedenbouwkundig misdrijf wordt gepleegd, uitgegaan worden van de prijs waarvoor het werk werd aanbesteed. Bovendien moet rekening worden gehouden met de inkomsten die de voordelen hebben opgebracht<sup>2648</sup>. In het licht van de hoger besproken rechtspraak<sup>2649</sup>, dient geen aftrek te worden gedaan van de kosten verbonden aan de realisatie van het misdrijf<sup>2650</sup>.

<sup>2641</sup> Zie bv. Gent 26 januari 1996, *TMR* 1997, 304 (enkel netto-opbrengsten, maar genuanceerd) (zie over dit arrest: M. FAURE, “Recente ontwikkelingen inzake verbeurdverklaring van vermogensvoordelen bij milieudelicten”, *TMR* 1997, p. 255, nr. 12.).

<sup>2642</sup> Zie hierover: S. VANDROMME, “De rechter moet kosten van drugshandel niet verrekenen bij verbeurdverklaring”, *Juristenkrant* 2006, afl. 138, 4. Zie specifiek m.b.t. bouwmisdrijven: M. FAURE, “Recente ontwikkelingen inzake verbeurdverklaring van vermogensvoordelen bij milieudelicten”, *TMR* 1997, p. 254, nr. 12.

<sup>2643</sup> Cass. P.06.0739.F, 27 september 2006; [www.cass.be](http://www.cass.be), concl. D. VANDERMEERSCH, *Pas.* 2006, 1858, concl. D. VANDERMEERSCH, *T. Strafr.* 2007, 41, concl. D. VANDERMEERSCH, noot J. VAN GAEVER. Zie reeds in die zin: Cass. 18 februari 1997, *RW* 1997-1998, 300, noot A. VANDEPLAS.

<sup>2644</sup> VANSANT merkt op dat in de praktijk door de feitenrechters toch een aftrek van bepaalde kosten, meestal van fiscale aard, wordt toegestaan om reden dat zij vreemd zijn aan de realisatie van het misdrijf (P. VANSANT, “De aansprakelijkheid van aannemers in het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en het nieuwe decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening”, *TROS* 1999, 77).

<sup>2645</sup> D. VANDERMEERSCH, concl. bij Cass. 27 september 2006, [www.cass.be](http://www.cass.be); S. VANDROMME, “De rechter moet kosten van drugshandel niet verrekenen bij verbeurdverklaring”, *Juristenkrant* 2006, afl. 138, 4.

<sup>2646</sup> Artikel 42, 1° Strafwetboek.

<sup>2647</sup> Artikel 42, 3° en 43bis Strafwetboek.

<sup>2648</sup> P. VANSANT, “De aansprakelijkheid van aannemers in het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en het nieuwe decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening”, *TROS* 1999, 74-77.

## C. Mogelijkheid tot verbeurdverklaring: geen rechtmatig belang?

516. Komen we nu terug tot de vraag of de aannemer, die werken uitvoerde in strijd met het ruimtelijk ordeningsrecht, gerechtigd is op vergoeding. Zoals hiervoor uiteengezet zijn de wederrechtelijke vermogensvoordelen in hoofde van een aannemer de prijs waarvoor het werk werd aanbesteed en de inkomsten die de voordelen hebben opgebracht<sup>2651</sup>. Aangezien deze wederrechtelijke vermogensvoordelen door de strafrechter kunnen verbeurdverklaard worden, lijkt het evident dat deze vermogensvoordelen evenmin via privaatrechtelijke weg kunnen ingevorderd worden. Vermogensvoordelen die in het kader van een strafprocedure, als straf, kunnen verbeurd verklaard worden, zouden m.a.w. niet het voorwerp kunnen uitmaken van een gerechtelijke invordering en zouden gelijk kunnen gesteld worden met onrechtmatige voordelen waarvan de rechtsvordering, die enkel tot behoud ervan strekt, dient te worden afgewezen bij gebrek aan rechtmatig belang.

Een arrest van het hof van beroep te Gent<sup>2652</sup> lijkt deze theorie, weze het impliciet, toe te passen<sup>2653</sup>. De aannemer bij de oprichting van een appartementsgebouw had van een koper op plan rechtstreeks opdracht gekregen bijkomende werken uit te voeren. De stedenbouwkundige vergunning tot oprichting van het appartementsgebouw werd echter door de Raad van State<sup>2654</sup> vernietigd. Wanneer de aannemer de koper op plan dagvaardde in betaling van openstaande facturen, die betrekking hadden op de bijkomende werken, wees het hof van beroep zijn vordering af als onontvankelijk. De aanspraak van de aannemer was er, volgens het hof, kennelijk en specifiek op gericht het bouw misdrijf als ongeoorloofde situatie te behouden zodat de nauwe band tussen de ongeoorloofde toestand en de vordering vaststond. De vordering was derhalve strijdig met de openbare orde en dus niet-ontvankelijk. De invordering van de kostprijs van werken, onderdeel van een stedenbouwkundig misdrijf, betekende in hoofde van de aannemer immers de verwezenlijking van een onrechtmatig verkregen belang of het herstel daarvan, hetgeen volgens het hof niet kan worden toegelaten.

## D. Biedt deze theorie een houvast?

---

<sup>2649</sup> Cass. 18 februari 1997, *RW* 1997-1998, 300, noot A. VANDEPLAS; Cass. P.06.0739.F, 27 september 2006; [www.cass.be](http://www.cass.be), concl. D. VANDERMEERSCH, *Pas.* 2006, 1858, concl. D. VANDERMEERSCH, *T. Strafr.* 2007, 41, concl. D. VANDERMEERSCH, noot J. VAN GAEVER.

<sup>2650</sup> A. VANDEPLAS, “De verbeurdverklaring van vermogensvoordelen en winsten”, (noot onder Cass. 18 februari 1997, *RW* 1997-1998, 301).

<sup>2651</sup> Vgl. P. VANSANT, “De aansprakelijkheid van aannemers in het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en het nieuwe decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening”, *TROS* 1999, 77.

<sup>2652</sup> Gent (9ter Kamer) 29 mei 2009, 2008/AR/1539, [www.cass.be](http://www.cass.be), *RW* 2011-2012, noot F. HAENTJENS.

<sup>2653</sup> F. HAENTJENS, “(Geen) vergoeding voor de aannemer voor werken uitgevoerd zonder of in strijd met een stedenbouwkundige vergunning?”, (noot onder Gent 29 mei 2009), *RW* 2011-2012, 746, nr. 8.

<sup>2654</sup> R.v.St. nr. 172.828, 27 juni 2007.

517. Hoewel voormelde redenering logisch, consequent en evident lijkt, stuit zij toch op praktische en juridische bezwaren<sup>2655</sup>. Allereerst kan de bijzondere verbeurdverklaring enkel door de strafrechter bevolen worden, niet door de burgerlijk rechter. Bovendien is de sanctie van de bijzondere verbeurdverklaring van vermogensvoordelen facultatief en dient zij (schriftelijk) te worden gevorderd door het Openbaar Ministerie. Tot slot volgt uit het facultatief karakter dat de strafrechter, voor zover hij het wettelijk begrip vermogensvoordelen niet schendt, over een absolute vrijheid beschikt om het bedrag van de vermogensvoordelen te bepalen. Het risico op tegenstrijdige beslissingen is m.a.w. reëel. Het is immers niet ondenkbaar dat de burgerlijke rechter, op grond van de voormelde principes, een vordering van een aannemer in betaling van zijn geleverde prestaties en materialen zou afwijzen als onontvankelijk bij gebrek aan rechtmatig belang, maar de strafrechter nadien (slechts) een gedeelte van de prijs, waarvoor het werk werd aanbesteed, verbeurd verklaart.

518. Zoals hoger uitvoerig besproken werd, beschikt de feitenrechter evenwel ook over een andere mogelijkheid<sup>2656</sup>. Hij kan er immers ook voor opteren de aannemingsovereenkomst, welke de oorzaak – in de zin van het geheel van rechtsfeiten of rechtshandelingen die het geschil hebben uitgelokt en die aangevoerd worden tot staving van het recht waarvan de erkenning of bescherming wordt gevraagd<sup>2657</sup> – voor de vordering van de aannemer is, (ambtshalve) nietig te verklaren wegens strijdigheid met het ruimtelijk orderingsrecht<sup>2658</sup>. In het hoger besproken arrest van 8 april 1999<sup>2659</sup> oordeelde het Hof van Cassatie immers dat een overeenkomst nietig kan zijn wegens een ongeoorloofd voorwerp indien (1) een onroerend goed zonder stedenbouwkundige vergunning is gebouwd en (2) de feitenrechter vaststelt dat de overeenkomst een onwettige of onrechtmatige toestand schept of behoudt. Aldus kan tot nietigverklaring van een overeenkomst worden besloten indien er een nauwe band is tussen het voorwerp van de contractuele verbintenis en de ongeoorloofde situatie waarin de eiser zich bevindt; m.a.w., wanneer de overeenkomst een middel is om het

<sup>2655</sup> F. HAENTJENS, “(Geen) vergoeding voor de aannemer voor werken uitgevoerd zonder of in strijd met een stedenbouwkundige vergunning?”, (noot onder Gent 29 mei 2009), *RW* 2011-2012, 747, nr. 11.

<sup>2656</sup> Vgl. C. VAN CAEKENBERG en B. DE WINTER, “Absolute nietigheid voor aannemingsovereenkomsten voor werken zonder de nodige vergunning”, (noot onder Gent 26 november 2004), *RABG* 2007, p. 631-632, nr. 5; L. DE RIDDER, “De zaak van de door de omgevallen boom verwoeste caravan: het vervolg!”, (noot onder Brussel 19 mei 2003), *TROS* 2003, 122; F. HAENTJENS, “(Geen) vergoeding voor de aannemer voor werken uitgevoerd zonder of in strijd met een stedenbouwkundige vergunning?”, (noot onder Gent 29 mei 2009), te verschijnen in *RW* 2010-2011.

<sup>2657</sup> Zie over de inhoud van het begrip «oorzaak van de vordering» (P. THION, “Kwalificatie van oorzaak en voorwerp van de vordering”, *NjW* 2003, p. 727-730, nrs. 4-19).

<sup>2658</sup> Zie hierover: I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming??”, *TBH* 1999, 840-848; W. GOOSSENS, “Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het privaatrechtelijk bouwrecht”, in B. TILLEMANS en A. VERBEKE, *Actualia Vermogensrecht. Liber Alumnorum KULAK. Als hulde aan prof. dr. Georges Marcours, in Recht en Onderneming*, Brugge, Die Keure, 2005, 289-300.

<sup>2659</sup> Cass. 8 april 1999, *Arr. Cass* 1999, 474, *Amen*. 2000, 138, noot M. DELNOY, *Bull.* 1999, 487, *DAOR* 2000, 356, noot F. MOURLON BEERNAERT, *J. dr. jeun.* 55, B. KEIRSBILCK, *J.L.M.B.* 1999, 1720, *RW* 2001-02, 569, *TBH* 1999, 855; zie ook: Cass. 19 mei 2005, *Amén*. 2005, 307, *J.T.* 2005, 553, *J.L.M.B.* 2007, 419, *Pas.* 2005, 1065, *RGAR* 2006, 14124, noot O. DELOGNE, *RW* 2007-08, 982, noot, *TBH* 2006, 748.

ongeoorloofde resultaat te bereiken<sup>2660</sup>. In principe heeft de vernietiging van een overeenkomst als rechtsgevolg dat voor al de prestaties die in uitvoering van de verbintenissen uit die overeenkomst werden ontvangen, een restitutieverbintenis ontstaat<sup>2661</sup>.

**519.** Welke oplossing verdient de voorkeur? Moet de rechter een vordering van een aannemer, die vergoeding beoogt van wederrechtelijk uitgevoerde werken, afwijzen als onontvankelijk of moet hij de aannemingsovereenkomst, die de oorzaak van de vordering vormt, (ambtshalve) nietig verklaren en vervolgens de restitutie bevelen?

Het afwijzen van een vordering van een aannemer als onontvankelijk bij gebrek aan rechtmatig belang leidt, zoals hierboven aangetoond, tot een consequente toepassing van de bijzondere verbeurdverklaring van vermogensvoordelen: wat kan verbeurd verklaard worden, kan niet privaatrechtelijk ingevorderd worden. Toch stuit deze theorie op praktische en juridische bezwaren. Bovendien komt men tot het m.i. onwenselijke resultaat dat *enerzijds* de aannemer niet wordt vergoed voor de gemaakte (zuivere) kosten en dat *anderzijds* (en dit is het onwenselijke resultaat) de bouwheer van de wederrechtelijk opgerichte constructie, behoudens een gebeurlijke herstelmaatregel (zie art. 6.1.41 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), volledig vrijuit gaat zonder in de kosten te hebben bijgedragen.

Het (ambtshalve) nietig verklaren van de overeenkomst leidt er daarentegen toe dat beide partijen gesanctioneerd worden: *enerzijds* is de aannemer slechts gerechtigd op een vergoeding van zijn gemaakte kosten (een zgn. nuloperatie); *anderzijds* blijft de bouwheer niet buiten schot en is hij gehouden de kosten verbonden aan de wederrechtelijke oprichting te voldoen. Dit neemt uiteraard niet weg dat naderhand – in een strafrechtelijke procedure – de door de aannemer ontvangen kosten worden verbeurdverklaard en dat t.a.v. de bouwheer een herstelmaatregel (bv. meerwaarde) wordt uitgesproken. Op die manier blijft elke rechter (strafrechter en burgerlijke rechter) op zijn eigen terrein en worden beide partijen bovendien op gelijke wijze behandeld<sup>2662</sup>.

---

<sup>2660</sup> I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming??”, *TBH* 1999, p. 842, nr. 6; W. GOOSSENS, “Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het privaatrechtelijk bouwrecht”, in B. TILLEMANS en A. VERBEKE, *Actualia Vermogensrecht. Liber Alumnorum KULAK. Als hulde aan prof. dr. Georges Marcours*, in *Recht en Onderneming*, Brugge, Die Keure, 2005, p. 291, nr. 3

<sup>2661</sup> J. BAECK, “Deugnieten en nietigheden. Over ongeoorloofde overeenkomsten, nemo auditur, in pari causa en artikel 6 van het Burgerlijk Wetboek”, in I. BOONE, I. CLAEYS en L. LAVRYSEN (eds.), *Liber amicorum Hubert Bocken. Dare la luce*, Brugge, Die Keure, 2009, 149), tenzij de feitenrechter toepassing maakt van de rechtspreuk “*in pari causa turpitudinis repetitio*” (zie voor een recente toepassing: Gent (9<sup>e</sup> Kamer) 29 mei 2009, 2005/AR/1970, [www.cass.be](http://www.cass.be)).

<sup>2662</sup> F. HAENTJENS, “(Geen) vergoeding voor de aannemer voor werken uitgevoerd zonder of in strijd met een stedenbouwkundige vergunning?”, (noot onder Gent 29 mei 2009), *RW* 2011-2012, 744-747.

## Hoofdstuk IV. Kritische kanttekeningen

### 1. Analyse van de onderzoeksresultaten en probleemstelling

520. Het bovenstaande onderzoek toont aan dat een vordering (tot schadevergoeding op grond buitencontractuele aansprakelijkheid<sup>2663</sup>; tot betaling van een aannemingssom<sup>2664</sup>; houdende derdenverzet tegen een herstelmaatregel<sup>2665</sup>; tot opheffing van een stakingsbevel<sup>2666</sup>; tot billijke vergoeding ingeval van onteigening<sup>2667</sup>) in de rechtspraak vaak wordt afgewezen bij gebrek aan rechtmatig belang op grond van de vaststelling<sup>2668</sup> dat (1) een constructie werd opgericht in strijd met het ruimtelijk ordeningsrecht en (2) het ruimtelijk ordeningsrecht, waarvan de niet-naleving strafrechtelijk gesanctioneerd wordt, de openbare orde raakt zodat de vordering het behoud van een toestand in strijd met de openbare orde, of het herstel van een onwettig voordeel, beoogt, en dus onontvankelijk is.

Dezelfde redenering, maar wel in mindere mate, wordt toegepast bij privaatrechtelijke overeenkomsten: aangezien het ruimtelijk ordeningsrecht de openbare orde raakt en de constructie opgericht werd in strijd met het ruimtelijk ordeningsrecht, is de overeenkomst absoluut nietig wegens een ongeoorloofd voorwerp of een ongeoorloofde oorzaak.

521. Bij dit alles rijzen verschillende vragen. Veronderstel dat het ruimtelijk ordeningsrecht zou toelaten dat een constructie, opgericht in strijd met ruimtelijk ordeningsrecht, toch – en ondanks zijn wederrechtelijk en illegaal karakter – zou mogen in stand gehouden worden, zou de rechter hiermee dan geen rekening mogen houden bij de beoordeling van een exceptie van onrechtmatig belang of bij een exceptie van nietigheid? Anders gezegd, indien het ruimtelijk ordeningsrecht *zelf* zou toelaten dat een constructie, opgericht in strijd met dit ruimtelijk ordeningsrecht, in stand zou mogen gehouden worden, zou dit er dan niet kunnen toe leiden dat een dergelijke constructie toch het voorwerp van

---

<sup>2663</sup> Zie bv. Brussel 30 juni 2009, 2005AR2403, [www.cass.be](http://www.cass.be); Antwerpen (Zebis Kamer) 5 april 2006, *T. Verz.* 2006, 440, [www.cass.be](http://www.cass.be); Bergen 26 september 2006, *J.T.* 2006, 812.

<sup>2664</sup> Zie bv. Antwerpen 24 december 2003, *NjW* 2004, 527, noot S. LUST; Gent 29 mei 2009, 2008/AR/1539, [www.cass.be](http://www.cass.be), *RW* 2011-2012, 743, noot F. HAENTJENS; Rb. Gent 22 februari 1995, *T.G.R.* 1996, 6.

<sup>2665</sup> Zie Gent 13 februari 2003, *TROS* 2004, 35, (met kritische) noot W. RASSCHAERT bevestigd bij Cass. 7 oktober 2003, AR P.03.0422.N, *TROS* 2004, 273, (met kritische) noot D. LINDEMANS, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2666</sup> Zie bv. de (hervormde) beschikking a quo waarnaar wordt verwezen in Antwerpen 1 juni 2004, 2002/RK/188, onuitg. en aangehaald in D. LINDEMANS, “Het rechtmatigheidsvereiste voor het belang bij een rechtsvordering of een rechtmiddel: een paralegale wijze van rechtshandhaving”, (noot onder Cass. 7 oktober 2003), *TROS* 2004, p. 275, voetnoot 14) en Cass. 1 maart 2010, C.09.0392.N, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2667</sup> Zie bv. Cass. 18 juni 1998, *AJT* 1998-99, 934, noot L. DE GEYTER.

<sup>2668</sup> Zie bv. uitdrukkelijk in die zin, Brussel 30 juni 2009, 2005AR2403, [www.cass.be](http://www.cass.be): “(...) *Anders dan V. meent, vormt dit een inbreuk op regels van openbare orde. Haar vordering strekt tot het herstel van een toestand die strijdig is met de openbare orde.*” en Gent 13 februari 2003, *TROS* 2004, 35, (met kritische) noot W. RASSCHAERT bevestigd bij Cass. 7 oktober 2003, AR P.03.0422.N, *TROS* 2004, 273, (met kritische) noot D. LINDEMANS, [www.cass.be](http://www.cass.be): “(...) *Het instandhouden van de villa is nog steeds wederrechtelijk, meer bepaald in strijd met de openbare orde. (...) dat eiseres (...) met de vordering enkel het behoud beoogt van de wederrechtelijke instandhouding van de constructie (...)*”.

een rechtsgeldige overeenkomst kan uitmaken? En zou dit dan niet toelaten dat de eiser, die een vordering instelt die betrekking heeft op een dergelijke wederrechtelijk en illegaal opgerichte constructie, *wel* zou kunnen doen blijken van een rechtmatig belang? Dit is de – misschien wel op het eerste gezicht verrassende – onderzoeksvraag waarop ik in dit doctoraatsonderzoek een antwoord wil geven, nl.: houdt de rechtspraak, bij de beoordeling van de vraag of een privaatrechtelijke rechtsvordering niet-ontvankelijk is dan wel of een privaatrechtelijke overeenkomst nietig is omwille van een toestand die strijdig is met het ruimtelijk ordeningsrecht, rekening met de juridische gevolgen die het ruimtelijk ordeningsrecht verbindt aan een situatie strijdig met het ruimtelijk ordeningsrecht? En, in ontkennend geval, is het dan mogelijk, wenselijk, en/of aangewezen om bij deze beoordeling rekening te houden met de juridische gevolgen die het ruimtelijk ordeningsrecht zelf verbindt aan een situatie die strijdig is met deze regelgeving?

**522.** Om de hiervoor uiteengezette onderzoeksvragen, waarop ik in *Hoofdstuk V* een antwoord zal formuleren, te kunnen beantwoorden, is het noodzakelijk in dit *Hoofdstuk IV* vooraf enkele preliminaire vragen te onderzoeken. Allereerst wil ik even blijven stilstaan bij het uitgangspunt: het ruimtelijk ordeningsrecht is van openbare orde; ik zal onderzoeken of dit uitgangspunt, zoals in zijn algemeenheid verwoord, kan onderschreven worden (2). Uiteraard, en aansluitend bij de hiervoor omschreven onderzoeksvragen, is een onderzoek vereist naar het juridisch statuut van de illegale constructie, zowel wat betreft de illegale constructie t.a.v. waarvan herstelmaatregelen zijn bevolen, als de illegale constructie t.a.v. waarvan geen herstelmaatregelen zijn bevolen en t.a.v. waarvan de verjaring al dan niet is ingetreden; daarbij zal ik in het bijzonder nagaan of t.a.v. dergelijke constructies een stedenbouwkundige (regularisatie)vergunning kan verleend worden, en of aan dergelijke constructies (al dan niet) vergunningsplichtige handelingen kunnen uitgevoerd worden (3). Aansluitend en mede op basis van deze resultaten zal ik nagaan of een met het ruimtelijk ordeningsrecht strijdige constructie *op zich* strijdig is met de openbare orde (4). Specifiek wat betreft de nietigheid van overeenkomsten wil ik nagaan of een overeenkomst, strijdig met de openbare orde, *altijd* nietig moet verklaard worden. Hierbij zal, met een blik over de grenzen van het ruimtelijk ordeningsrecht heen, een vergelijkende studie gemaakt worden met een gelijkaardige (en veel voorkomende) problematiek m.b.t. de Vlaamse Wooncode (5). En tot slot wil ik ook nagaan of het doel van het ruimtelijk ordeningsrecht een *stedenbouwkundig* belang zou kunnen vereisen om de onontvankelijkheid van een vordering *cq.* nietigheid van een overeenkomst te kunnen opwerpen (6).

## **2. Het uitgangspunt: het ruimtelijk ordeningsrecht is van openbare orde**

**523.** De twee stellingen<sup>2669</sup> die in dit onderzoek worden onderzocht, gaan uit van hetzelfde uitgangspunt: «het ruimtelijk ordeningsrecht is van openbare orde». Aldus zou diegene die enkel het behoud van een toestand of het herstel van een verlies in strijd met het ruimtelijk ordeningsrecht nastreeft, geen rechtmatig belang hebben. Daarnaast zou een overeenkomst, die enkel een toestand strijdig met het ruimtelijk ordeningsrecht schept of handhaaft, (absoluut) nietig zijn. Voorafgaandelijk dient derhalve te worden onderzocht of het uitgangspunt correct is: is het ruimtelijk ordeningsrecht van openbare orde?

**524.** Algemeen wordt in de rechtsleer<sup>2670</sup> aangenomen dat het ruimtelijk ordeningsrecht de openbare orde raakt. Ook de rechtspraak is in die zin gevestigd. In een arrest van 24 januari 1985<sup>2671</sup> oordeelde het Hof van Cassatie dat de bepalingen van artikel 37 Stedenbouwwet de wezenlijke belangen van de Staat raken of in het privaatrecht de juridische grondslagen van de economische orde van de maatschappij vaststellen en, derhalve, van openbare orde zijn<sup>2672</sup>. In een arrest van 31 mei 1990<sup>2673</sup>

---

<sup>2669</sup> NL: (1) een vordering is onontvankelijk bij gebrek aan rechtmatig belang op grond van de vaststelling dat een constructie werd opgericht in strijd met het ruimtelijk ordeningsrecht en (2) een privaatrechtelijke overeenkomsten is, op grond van dezelfde vaststelling, nietig wegens een ongeoorloofd voorwerp of een ongeoorloofde oorzaak.

<sup>2670</sup> Zie bv. B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaams Gewest*, in *Collectie publiek recht*, Brugge, Van Den Broele, 2004, p. 6, nr. 6; P. VANSANT, “De herstelmaatregelen” in P. VANSANT, V. TOLLENAERE, I. LEENDERS, J. VERKEST, F. VAN ACKER, A. DESMET, J. VAN DE BERGHE en P. VAN ASSCHE, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 693; F. HAENTJENS, “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, p. 416, nr. 2; N. VAN DE SYPE, “Over de nietigheid van de overeenkomst met een ongeoorloofd voorwerp”, (noot onder Rb. Leuven 11 juni 2008), *RABG* 2009, p. 1375, nr. 2; A. VAN OEVELEN, B. CATTOIR, A. COLPAERT, M. VAN LOON, R. VINCKX en L. VAN VALKENBORGH, “De nietigheid van overeenkomsten wegens strijdigheid met de openbare orde of de goede zeden: algemene beginselen en een grondslagenonderzoek”, *TPR* 2011-4, p. 1376-1377, nr. 34.

Zie ook M. DE SWAEF, concl. bij Cass. 2 april 1998, *Arr. Cass.* 1997-98, p. 408, nr. 5; P. DUINSLAEGER, concl. bij Cass. 5 juni 2001 zoals weergegeven op [www.cass.be](http://www.cass.be), noot; J. SPREUTELS, concl. bij Cass. P.00.0855.F, 9 januari 2002, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2671</sup> Cass. 24 januari 1985, *Pas.* 1985, I, 606.

<sup>2672</sup> Volgens vaste rechtspraak van het Hof van Cassatie is de wetgeving die de wezenlijke belangen van de Staat of de gemeenschap of het gewest betreft of die, in het privaatrecht, de juridische grondslagen vastlegt waarop de economische of morele orde van de samenleving berust, van openbare orde (voor het eerst: Cass. 9 december 1948, *Pas.* 1948, I, 699, *R.C.J.B.* 1954, 252; Zie recent o.a.: Cass. 19 maart 2007, *Juristenkrant* 2007, afl. 159, 1, *Pas.* 2007, afl. 3, 555, *Rev.trim.dr.fam.* 2007, 1256, *Rev.trim.dr.fam.* 2008, 1307, *RW* 2007-08, 533, noot J. DU MONGH en C. DECLERCK, *T.Not.* 2009, 47; Cass. 10 maart 1994, *Arr.Cass.* 1994, 236, *Bank Fin.* 1994, 258, noot A. BRUYNEEL, *Bull.* 1994, 237, *JT* 1994, 419, *Pas.* 1994, I, 237, *R. Cass.* 1994, 278, noot T. DENYS en D. MEULEMANS, D., *RW* 1994-95, 431, *TBH* 1995, 15, noot F. GLANSDORFF, *TRV* 1995, 176, noot H. LAGA; T. MALFAIT, “Nietige koopverkoopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest”, *NjW* 2009, p. 390-391, nr. 15. Zie hierover uitvoerig: J. DE CONINCK, “Toetsing van de geoorloofdheid van een overeenkomst: de openbare orde herbekeken”, *TBBR* 2004, 302-322; P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations*, I, Brussel, Bruylant, 2010, p. 338, nr. 216; P. WERY, *Droit des obligations. 1 Théorie générale du contrat*, Brussel, Larcier, 2011, p. 299, nr. 308). Het begrip «wet» moet in de ruime, materiële zin van het woord, worden verstaan, nl. iedere rechtsregel met een algemene draagwijdte, uitgevaardigd door een daartoe bevoegd overheidsorgaan op het niveau van de federale staat, de gewesten, de gemeenschappen, de provincies en de gemeenten (A. VAN OEVELEN, B. CATTOIR, A. COLPAERT, M. VAN LOON, R. VINCKX en L. VAN VALKENBORGH, “De nietigheid van overeenkomsten wegens strijdigheid met de openbare orde of de goede zeden: algemene beginselen en een grondslagenonderzoek”, *TPR* 2011-4, p. 1364, nr. 14; vgl. J. DUJARDIN en J. VANDE LANOTTE, *Inleiding tot het publiek recht. Deel 1 Basisbegrippen publiek recht*, Brugge, Die Keure, 2001, 337).



oordeelde het Hof van Cassatie in algemene bewoordingen dat “de bepalingen van de wet van 29 maart 1962 de openbare orde raken”. In dezelfde zin oordeelde de Eerste Kamer in de Franstalige afdeling van het Hof van Cassatie dat “de bepalingen van het Waalse Wetboek van ruimtelijke ordening, stedenbouw en patrimonium van 14 mei 1984, (...), de openbare orde raken”<sup>2674</sup> <sup>2675</sup>. De lagere rechtspraak<sup>2676</sup> sluit zich hierbij aan en neemt aan dat de wettelijke bepalingen betreffende stedenbouw en ruimtelijke ordening van openbare orde zijn.

**525.** Om tot dit openbare-orde-karakter te besluiten, steunt de rechtspraak zich doorgaans<sup>2677</sup> op de strafrechtelijke sanctionering. Zo besloot het hof van beroep te Antwerpen<sup>2678</sup> uitdrukkelijk tot het openbare-orde-karakter van de informatieverplichtingen in het (oude) Decreet Ruimtelijke Ordening 1999<sup>2679</sup> op grond van de strafrechtelijke sanctionering<sup>2680</sup> ervan: “De strafrechtelijke sanctionering duidt aan dat de bepalingen van de stedenbouwwetgeving van openbare orde zijn”.

**526.** Om uit te maken of een rechtsregel de openbare orde aanbelangt, dient in de eerste plaats te worden nagegaan of de rechtsregel zelf of de voorbereidende documenten indicaties bevatten die aangeven dat de betrokken rechtsregel dat karakter heeft<sup>2681</sup>. Een strafsanctie kan een sterke indicatie vormen dat de beteugelde regel van openbare orde is, maar een strafsanctie leidt niet altijd tot dat besluit. Uit de strafrechtelijke beteugeling volgt niet per definitie dat deze bepalingen de openbare orde raken en dat de miskennis ervan gestraft wordt met de absolute nietigheid. Er dient immers

---

<sup>2673</sup> Cass. 31 mei 1990, *Amén*. 1991, 103, *Arr. Cass.* 1989-90, 1250, *Bull.* 1990, 1112, *Pas.* 1990, I, 1112, *RW* 1990-91, 445, *Res Jur. Imm.* 1991, 137.

<sup>2674</sup> Cass. C.01.0302.F, 19 september 2002, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2675</sup> Bij arrest van 24 februari 2011<sup>2675</sup> bevestigde dezelfde Kamer dat artikel 89, §1, al. 1 CWATUP van openbare orde is (Cass. C.09.0553.F, 24 februari 2011, [www.cass.be](http://www.cass.be)). Krachtens artikel 89, §1, al. 1 CWATUP mag niemand zonder een voorafgaande, geschreven en uitdrukkelijke vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen een terrein verkavelen, met inbegrip van de promotie of publiciteit hieromtrent. Uit deze bepaling van openbare orde volgt dat de verkoop van een lot dat deel uitmaakt een te verkavelen terrein nietig indien deze is tot stand gekomen, zelfs onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een verkavelingsvergunning, voorafgaand aan het verlenen van deze vergunning (Cass. C.09.0553.F, 24 februari 2011, [www.cass.be](http://www.cass.be)).

In het Vlaams gewest bestaat een analoge regeling (zie art. 4.1.1, 14° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) (zie hierover: J. BOUCKAERT en J. ROGGEN, “Over het nut van een verkavelingsvergunning bij groepswoonbouw”, (noot onder RvS 16 november 2009 en 17 november 2009), *TROS* 2010, p. 263-264, nr. 5).

<sup>2676</sup> Antwerpen 3 december 2007, *NjW* 2009, 410, noot T. MALFAIT; Brussel 2005/AR/2403, 30 juni 2009, [www.cass.be](http://www.cass.be); Gent 26 november 2004, *RABG* 2007, 627, noot C. VAN CAEKENBERG en B. DE WINTER; Gent 2008/AR/1539, 29 mei 2009, [www.cass.be](http://www.cass.be); Rb. Antwerpen 30 juni 2006, *P&B* 2007, 121, noot S. UHLIG; Rb. Dendermonde 7 september 2007, *T. App.* 2008, 51 (m.b.t. (oud) art. 141 DRO 1999, (nieuw) art. 5.2.5 Vlaamse codex RO); Rb. Leuven 11 juni 2008, *RABG* 2009, 1369, noot N. VAN DE SYPE (impliciet); Vred. Elsene 22 april 1998, *Act. jur. baux* 1999, 108.

<sup>2677</sup> Soms wordt het openbare-orde-karakter zonder meer en ongemotiveerd aangenomen (zie bv. Brussel 2005/AR/2403, 30 juni 2009, [www.cass.be](http://www.cass.be)).

<sup>2678</sup> Antwerpen 3 december 2007, *NjW* 2009, 410, noot T. MALFAIT.

<sup>2679</sup> (Oude) Artt. 137-142 DRO 1999.

<sup>2680</sup> (Oud) Art. 146, lid 1, 4° DRO 1999.

<sup>2681</sup> A. VAN OEVELEN, B. CATTOIR, A. COLPAERT, M. VAN LOON, R. VINCKX en L. VAN VALKENBORGH, “De nietigheid van overeenkomsten wegens strijdigheid met de openbare orde of de goede zeden: algemene beginselen en een grondslagenonderzoek”, *TPR* 2011-4, p. 1365, nr. 15.



een onderscheid te worden gemaakt tussen de strafwet, die van openbare orde is, en de strafrechtelijk beteugelde rechtsregel, die van openbare orde of van dwingend recht is<sup>2682</sup>. Zo ook oordeelde het Hof van Cassatie<sup>2683</sup> dat artikel 23 Loonbeschermingswet<sup>2684</sup>, waarvan de niet-naleving strafbaar wordt gesteld<sup>2685</sup>, niet de openbare raakt, maar wel van dwingend recht is. Aldus is voor het bepalen van de aard van de nietigheid het door de overtreden norm beschermde belang het doorslaggevend criterium<sup>2686</sup>. Bepaalde rechtsleer<sup>2687</sup> is van oordeel dat het onderscheid tussen de strafwet (die altijd van openbare orde is) en de strafrechtelijk beteugelde rechtsregel (die ook van dwingend recht kan zijn), sinds een arrest van het Hof van Cassatie van 6 september 2006<sup>2688</sup>, achterhaald is. In dit arrest oordeelde het Hof van Cassatie dat, aangezien de strafwetten van openbare orde zijn, elke overeenkomst die tot doel of voor gevolg heeft om de draagwijdte ervan te wijzigen, het toepassingsgebied ervan in te perken, iemand een misdrijf te doen begaan of de dader ervan van zijn strafrechtelijke verantwoordelijkheid te ontslaan, ongeldig is. Zelfs als de werkgever en zijn arbeiders akkoord gaan om een, krachtens een collectieve arbeidsovereenkomst, verschuldigde prestatie niet te leveren, blijft dit verzuim strafbaar. Er kan immers niet met bijzondere overeenkomsten afgeweken worden van de bepalingen van een collectieve overeenkomst waarop, wanneer zij niet wordt uitgevoerd, correctionele straffen staan. Op basis van dit arrest stelt deze rechtsleer zich de vraag of het Hof van Cassatie het hierboven vermelde onderscheid tussen enerzijds de strafwet en anderzijds de strafrechtelijk beteugelde rechtsregel niet heeft verlaten. Deze conclusie trekken komt mij, gelet op de recentere rechtspraak van het Hof van Cassatie, niet correct voor. In het Deel I<sup>2689</sup> van dit onderzoek werden immers de arresten van het Hof van Cassatie van 25 maart 2011<sup>2690</sup> en 3 november 2011<sup>2691</sup> besproken waarin het Hof van Cassatie oordeelde dat de strafrechtelijk gesanctioneerde informatieverplichtingen in bodem- en ruimtelijk ordeningsrecht niet van openbare orde zijn, wel van dwingend recht<sup>2692</sup>.

<sup>2682</sup> T. MALFAIT, “Nietige koopverkoopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest”, *NjW* 2009, p. 390-391, nr. 15; A. VAN OEVELEN, “De weerslag van het Vlaamse Bodemsaneringsdecreet op overeenkomsten tot toekenning van een eigendoms- of gebruiksrecht op al dan niet bebouwde gronden”, in X, *Het decreet betreffende de bodemsanering*, in *Milieurechtstandpunten*, Brugge, Die Keure, 1995, p. 175, nr. 17.

<sup>2683</sup> Cass. 10 maart 1980, *Arr. Cass.* 1979-80, 356, *Pas.* 1980, I, 846, *TSR* 1980, 356; Cass. 14 maart 1988, *Arr. Cass.* 1987-88, 917, *JTT* 1989, 76, noot, *Pas.* 1988, I, 844, *TSR* 1988, 229.

<sup>2684</sup> Wet van 12 april 1965 betreffende de bescherming van het loon der werknemers, *B.S.* 30 april 1965 (verkort weergegeven als «Loonbeschermingswet»).

<sup>2685</sup> Zie artikel 42, 1° Loonbeschermingswet.

<sup>2686</sup> A. VAN OEVELEN, “De weerslag van het Vlaamse Bodemsaneringsdecreet op overeenkomsten tot toekenning van een eigendoms- of gebruiksrecht op al dan niet bebouwde gronden”, in X, *Het decreet betreffende de bodemsanering*, in *Milieurechtstandpunten*, Brugge, Die Keure, 1995, p. 175, nr. 17.

<sup>2687</sup> A. VAN OEVELEN, B. CATTOIR, A. COLPAERT, M. VAN LOON, R. VINCKX en L. VAN VALKENBORGH, “De nietigheid van overeenkomsten wegens strijdigheid met de openbare orde of de goede zeden: algemene beginselen en een grondslagenonderzoek”, *TPR* 2011-4, p. 1368-1369, nrs. 20-21.

<sup>2688</sup> Cass. 6 september 2006, P.06.492.F, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2689</sup> Zie Deel I van dit doctoraatsonderzoek, randnrs. ...-...

<sup>2690</sup> Cass. 25 maart 2011, C.09.0639.N, *Pas.* 2011, 891, *RW* 2013-13, 218, noot, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2691</sup> Cass. 3 november 2011, C.11.0060.N, *RW* 2012-13, 220, noot, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2692</sup> Zie daarover: F. HAENTJENS, “Informatieverplichtingen in het Bodemdecreet 2006 en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: duiding bij enkele recente arresten van het Hof van Cassatie”, *RW* 2012-13, 202-210.

527. De algemeen verdedigde stelling dat de wetgeving inzake ruimtelijke ordening van openbare orde is, is voor het merendeel van de bepalingen juist. Maar<sup>2693</sup>, toch wordt in de rechtsleer<sup>2694</sup> terecht opgemerkt dat er bepalingen zijn die slechts de rechten van bepaalde personen beschermen en dus van dwingend recht zijn.

Zo zijn er, zoals reeds in Deel I van dit doctoraatsonderzoek<sup>2695</sup> uitvoerig uiteengezet, diverse en meer overtuigende argumenten om te stellen dat bv. de informatieverplichtingen<sup>2696</sup> (slechts) van dwingend recht<sup>2697</sup> zijn en de schending ervan wordt gesanctioneerd met een relatieve nietigheid<sup>2698</sup>. Allereerst beogen de informatieverplichtingen ertoe de rechten van de koper, huurder... te beschermen<sup>2699</sup>. De informatieverplichtingen strekken ertoe de overnemer te informeren omtrent de stedenbouwkundige status van het onroerend goed. Het gaat dus om de bescherming van privé belangen en niet van het algemeen belang<sup>2700</sup>. Daarnaast kunnen enkel de «koper of de huurder» de nietigheid, o.g.v. de specifieke nietigheidssanctie<sup>2701</sup>, vorderen<sup>2702</sup>. Dit volgt uit Artikel 6.3.1, lid 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening krachtens hetwelk de rechtbank de titel van eigendomsverkrijging of huur kan vernietigen “op vordering van de kopers of de huurders”. Tot slot is uitdrukkelijk bepaald dat de koper of huurder kunnen «verzaken» aan de nietigheidsvordering<sup>2703</sup>.

---

<sup>2693</sup> Het feit dat een bepaalde materie in beginsel de openbare orde raakt, betekent immers niet dat elke bepalingen van om het even welke regelgeving met betrekking tot deze materie van openbare orde zou zijn (J. DE CONINCK, “Toetsing van de geoorloofdheid van een overeenkomst: de openbare orde herbekeken”, *TBBR* 2004, p. 305, nr. 12). Er dient m.a.w. voor elke regel afzonderlijk te worden nagegaan of zij al dan niet van openbare orde is (J. DE CONINCK, “Toetsing van de geoorloofdheid van een overeenkomst: de openbare orde herbekeken”, *TBBR* 2004, p. 305, nr. 12).

<sup>2694</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 65, nr. 82; G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 118, nr. 164.

<sup>2695</sup> Zie randnr. 297 e.v..

<sup>2696</sup> Artt. 5.2.1-5.2.6 Vlaamse codex RO.

<sup>2697</sup> Anders: Antwerpen 3 december 2007, *NjW* 2009, 410, noot T. MALFAIT; Rb. Dendermonde 7 september 2007, *T. App.* 2008, 51.

<sup>2698</sup> In die zin: G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 65, nr. 82; G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 118, nr. 164; F. HAENTJENS, “Kritische kanttekeningen bij de informatieverplichtingen voor de instrumenterende ambtenaar in het Decreet ruimtelijke ordening 1999”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *TMR* 2009, p. 297, nr. 51. Vgl. T. MALFAIT, “Nietige koopverkoopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest”, *NjW* 2009, p. 391, nr. 15.

<sup>2699</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 65, nr. 82; G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 118, nr. 164. Vgl. T. MALFAIT, “Nietige koopverkoopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest”, *NjW* 2009, p. 391, nr. 15.

<sup>2700</sup> T. MALFAIT, “Nietige koopverkoopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest”, *NjW* 2009, p. 391, nr. 15.

<sup>2701</sup> Artikel 6.3.1 Vlaamse codex RO.

<sup>2702</sup> I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming??”, *TBH* 1999, p. 844, nr. 8; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalsing en het recht van voorkoop”, *T. Not.* 2000, 372; S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatievervalsing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening”, *Notarius* 2000, 57. Vgl. T. MALFAIT, “Nietige koopverkoopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest”, *NjW* 2009, p. 391, nr. 15.

<sup>2703</sup> Artikel 6.3.1, lid 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Zie ook: P. DE SMEDT en E. DE WITTE, “Administratiefrechtelijke aspecten in het Vlaams Gewest”, in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 132, nr. 310. Vgl. T. MALFAIT, “Nietige koopverkoopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest”, *NjW* 2009, p. 391, nr. 15.

Dit volgt uit artikel 6.3.1, lid 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening op grond waarvan de vordering tot nietigverklaring niet meer kan ingeroepen worden *“indien de inbreuk op de informatieplicht met betrekking tot de publiciteit en de onderhandse overeenkomst is rechtgezet bij de authentieke akteverlening en de informatiegerechtigde in deze akte heeft verzaakt aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht”*. Dit werd overigens door het Hof van Cassatie<sup>2704</sup> bevestigd.

Toch moet worden aangestipt dat de informatieverplichtingen niet enkel de verkrijger van een onroerend goed willen informeren; de informatieverplichtingen - die door de instrumenterende ambtenaar moeten nageleefd worden n.a.v. overdrachten - beogen ook de stedenbouwkundige inspecteur te informeren van een tot stand gekomen overdracht, nl. d.m.v. de afzonderlijke akte<sup>2705</sup>. Die informatieverplichting zou dus toch van openbare orde kunnen zijn.

### 3. Het juridisch statuut van de illegale constructie

528. De tweede rechtsvraag die ik voorafgaandelijk wil onderzoeken betreft het «juridisch statuut» van een illegale constructie<sup>2706</sup>. Nopens een illegale constructie rijzen immers diverse vragen: blijft deze constructie steeds illegaal, ongeacht de verjaring; mogen aan illegale constructies handelingen<sup>2707</sup> – stabiliteitswerken, onderhoudswerken, niet-vergunningsplichtige werken, vrijgestelde handelingen – uitgevoerd worden, etc. M.i. dient daarbij een onderscheid te worden gemaakt tussen volgende situaties: (1) t.a.v. de constructie werden herstelmaatregelen bevolen, (2) t.a.v. de constructie werden geen herstelmaatregelen bevolen maar de verjaring is ingetreden en (3) t.a.v. de constructie werden geen herstelmaatregelen bevolen en evenmin is de verjaring ingetreden.

#### A. Er werden herstelmaatregelen bevolen<sup>2708</sup>

##### a. De illegale constructie wordt gedoogd, niet vergund, wel vergunbaar?

529. Na uitvoering van de op de publieke rechtsvordering tot herstel bevolen herstelmaatregelen, moet het algemeen belang geacht worden (minstens) op burgerlijk vlak genoegdoening te hebben

<sup>2704</sup> Cass. 3 november 2011, C.11.0060.N, RW 2012-13, 220, noot, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2705</sup> Zie daarover hoger, randnr. 477.

<sup>2706</sup> De term «constructie» wordt hier bewust gebruikt. Sinds het Decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (B.S. 15 mei 1999, ed. 1) (verkort weergegeven als verkort weergegeven als «Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009») wordt deze term door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art. 4.1.1, 3°) gedefinieerd als zijnde *“een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds”*.

<sup>2707</sup> De term «handelingen» wordt in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art. 1.1.2, 7°) omschreven als *“werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties”*.

<sup>2708</sup> Zie hierover uitvoerig: P. VANSANT, *De herstelmaatregel in het Vlaamse Decreet Ruimtelijke Ordening*, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS, R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., XV.J, 487-490; P. VANSANT, “Bemiddeling en minnelijke schikking”, in G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje ruimtelijke ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 177-178.

bekomen. Hieruit volgt dat de toekomstige instandhouding van de (al dan niet gemoduleerde) kwestieuze toestand niet langer een verboden gedraging kan uitmaken, laat staan nog strafbaar is gesteld<sup>2709</sup>. Het materieel recht op herstel is alsdan in hoofde van de samenleving<sup>2710</sup> uitgedoofd en kan maar herleven door het plegen van andere feiten dan de loutere instandhouding<sup>2711</sup> <sup>2712</sup>. De wederrechtelijk opgerichte of in stand gehouden constructies moeten derhalve, na uitvoering van de als herstelmaatregel bevolen bouw- of aanpassingswerken of na betaling van de meerwaarde worden «gedoogd»<sup>2713</sup> <sup>2714</sup>. Deze constructies zijn «geen vergunde» constructies, maar zij kunnen wel het voorwerp uitmaken van een regularisatievergunning<sup>2715</sup>, hoewel over dit laatste betwisting bestaat<sup>2716</sup>. Daartoe moeten wel de normaal geldende regels gevolgd worden<sup>2717</sup>. De constructie verwerft aldus een «niet absoluut» «bestaansrecht»<sup>2718</sup>.

Ook de (verder in dit onderzoek besproken<sup>2719</sup>) rechtspraak van het Hof van Cassatie<sup>2720</sup> heeft zich hierbij aangesloten. Het voortzetten van werken of verdere aanpassingen aan werken waarvan de strijdigheid met een stedenbouwkundige vergunning werd vastgesteld, weze het met afwijzing

<sup>2709</sup> P. VANSANT, *De herstelmaatregel in het Vlaamse Decreet Ruimtelijke Ordening*, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS, R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., XV.J, 487; P. VANSANT, «Bemiddeling en minnelijke schikking», in G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje ruimtelijke ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 178.

<sup>2710</sup> De veroordeling tot het uitvoeren van aanpassingswerken of het betalen van een meerwaarde belet echter niet dat een derdebenadeelde in een latere procedure een herstelmaatregel vordert die verder gaat dan de reeds opgelegde maatregel (P. VANSANT, *De herstelmaatregel in het Vlaamse Decreet Ruimtelijke Ordening*, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS, R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., XV.J, 488).

<sup>2711</sup> P. VANSANT, *De herstelmaatregel in het Vlaamse Decreet Ruimtelijke Ordening*, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS, R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., XV.J, 488; P. VANSANT, «Bemiddeling en minnelijke schikking», in G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje ruimtelijke ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 178.

<sup>2712</sup> In die zin kan men zeggen dat de werken, handelingen of wijzigingen na het uitvoeren de opgelegde aanpassingswerken of het betalen van een meerwaarde, niet louter gedoogd worden, omdat een bestuurlijk optreden niet alleen afwezig maar eveneens niet langer mogelijk is (P. VANSANT, «Bemiddeling en minnelijke schikking», in G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje ruimtelijke ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 178).

<sup>2713</sup> Memorie van toelichting, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 300, nr. 832. D. D'HOOGHE, «De herstelmaatregelen inzake stedebouw», *RW* 1988-1989, 1009. Vgl. B. ROELANDTS en H. VAN LANDEGHEM, «Staking van onderhouds- en instandhoudingswerken aan illegale gebouwen: kleine werken, grote vragen», *TROS* 2008, 181-201; B. ROELANDTS, «Zonevreemd bouwen en exploiteren», in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE, *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 735, nr. 20. Vgl. Brussel 27 december 1972, *RW* 1972-73, 1580 waarin geoordeeld werd dat «na uitvoering van deze herstelmodaliteit (in casu het betalen van een meerwaardesom) (...) de gebouwen mogen geacht worden als zijnde in stand gehouden met goedkeuring».

<sup>2714</sup> In de rechtsleer wordt opgemerkt dat dit een «juridisch weinig elegante oplossing» is (D. D'HOOGHE, «De herstelmaatregelen inzake stedebouw», *RW* 1988-1989, 1009).

<sup>2715</sup> Memorie van toelichting, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 300, nr. 832.

<sup>2716</sup> Zie hierover verder randnr. 530.

<sup>2717</sup> Memorie van toelichting, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 300, nr. 832.

<sup>2718</sup> P. VANSANT, «Bemiddeling en minnelijke schikking», in G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje ruimtelijke ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 178.

<sup>2719</sup> Zie randnr. 539.

<sup>2720</sup> Cass. 3 september 2009, C.08.0151.N, [www.cass.be](http://www.cass.be), *Pas.* 2009, 1772, *TBO* 2009, 215, *TBO* 2010, 49, *TROS-Nieuwsbrief* 2009, 11, noot D. LINDEMANS.

van de gevorderde herstelmaatregel, ressorteert onder artikel 146 Decreet ruimtelijke ordening 1999 en kan in aanmerking komen voor stakingsmaatregelen op grond van artikel 154 Decreet ruimtelijke ordening 1999. De afwijzing van de gevorderde herstelmaatregel impliceert volgens het Hof van Cassatie een gedogen van de alsdan bestaande toestand, maar dit gedogen strekt zich niet uit tot bijkomende aanpassingwerken. Deze afwijzing heft de strafrechtelijk vastgestelde strijdigheid of afwezigheid van stedenbouwkundige vergunning niet op.

Ook de bestuurspraktijk<sup>2721</sup> heeft zich hierbij aangesloten. Aldus werd geoordeeld dat gebouwen, die in overtreding werden opgericht en waarvoor een meerwaardesom werd gevorderd en betaald, niet als vergunde gebouwen kunnen beschouwd worden. Deze gebouwen zijn immers nog steeds in strijd met de wetgeving op de ruimtelijke ordening opgericht. Het betalen van een meerwaardesom betekent enkel dat het gebouw, bij wijze van gedoogzaamheid, mag behouden blijven. Dit gedogen levert in geen enkel geval het recht op het verlenen van verdere vergunningen.

**530.** Toch bestaat er geen volledige eensgezindheid omtrent het juridisch statuut van de illegale constructie ten aanzien waarvan bij een kracht van gewijsde getreden rechterlijke beslissing herstelmaatregelen werden bevolen, meer bepaald wat de mogelijkheid tot het verlenen van een «regularisatievergunning<sup>2722</sup>» betreft. Zowel in de rechtspraak als de rechtsleer tekenen er zich twee strekkingen af.

Een eerste strekking in rechtspraak<sup>2723</sup> en rechtsleer<sup>2724</sup> is van oordeel dat een regularisatievergunning niet meer kan verleend worden nadat een (in kracht van gewijsde getreden) rechterlijke beslissing de overtreder (strafrechtelijk) heeft veroordeeld en het herstel van de plaats in de vorige toestand heeft bevolen. Reden daartoe is dat een herstelmaatregel erga omnes en in rem wordt bevolen, zodat deze tegenstelbaar is aan de vergunningsaanvrager. De herstelmaatregel is m.a.w. verbonden aan de illegale status van het onroerend goed<sup>2725</sup>. Bovendien zou het beginsel van de scheiding der machten en artikel 40, lid 2 Grondwet – waaruit wordt afgeleid dat de uitvoerende macht gehouden is haar medewerking te verlenen aan de tenuitvoerlegging van vonnissen en arresten<sup>2726</sup> – zich tegen het verlenen van een regularisatievergunning verzetten. Aldus wijst de Raad

---

<sup>2721</sup> Best. Dep. Oost-Vlaanderen 23 mei 1996, *De Provincie* 1999, 78.

<sup>2722</sup> Zie voor een interessante studie van de regularisatievergunning: S. WYCKAERT, “De stedenbouwkundige regularisatie(vergunning): algemene beginselen”, *TROS* 2003, 305-320.

<sup>2723</sup> RvS 7 september 2009, nr. 195.768, *Luyck*; RvS 28 juni 2007, nr. 172.870, *Philips*, *TROS* 2008, 21, noot M. ROOSEMONT; RvS 19 juni 2007, nr. 172.406, *Ooms*.

<sup>2724</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2011, p. 89, nr. 105; P. LEFRANC, “Enkele aspecten van tenuitvoerlegging van een herstelmaatregel”, *TROS* 2011, 86-89; S. WYCKAERT, “De stedenbouwkundige regularisatie(vergunning): algemene beginselen”, *TROS* 2003, p. 317-318, nrs. 26-30.

<sup>2725</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2011, p. 89, nr. 105.

<sup>2726</sup> Zie in die zin: S. LUST, “De herstellvordering in het stedenbouwwrecht. Een poging tot synthese”, *TROS* 1997, p. 255, nr. 106; G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2011, p. 89, nr. 105.

van State<sup>2727</sup> het verzoek tot nietigverklaring tegen een weigeringsbeslissing omtrent een regularisatievergunning af als niet-ontvankelijk bij gebrek aan wettig belang. Het gezag van gewijsde verbonden aan het in kracht van gewijsde gegane vonnis en het grondwettelijk beginsel van de scheiding der machten verzetten er zich immers tegen dat de vergunningsverlenende overheid een stedenbouwkundige vergunning verleent tot regularisatie van werken waarvan in die uitspraak het wederrechtelijk karakter werd vastgesteld en waarbij de afbraak werd bevolen van de desbetreffende bouwwerken met het oog op het herstel van de plaats in de vorige toestand. Uitzondering hierop is het geval waarbij de stedenbouwkundige voorschriften<sup>2728</sup> intussen gewijzigd zijn<sup>2729</sup>.

Een tweede strekking in rechtspraak<sup>2730</sup> en rechtsleer<sup>2731</sup> is daartegen van oordeel dat een regularisatievergunning wel nog kan verleend worden. Volgens deze strekking kan een regularisatievergunning niet geweigerd worden omwille van het enkele motief dat op het gebouw een rechterlijk bevolen herstelmaatregel rust. De rechter doet immers geen uitspraak over de vergunbaarheid, wat overigens ook niet zijn taak is. De rechter beveelt enkel het herstel in de vorige staat omdat er sprake is van een bouw misdrijf, maar het blijft de opdracht van de bevoegde overheid die gevat wordt door een regularisatieaanvraag om te oordelen of de vergunning in het licht van de

<sup>2727</sup> RvS 7 september 2009, nr. 195.768, *Luyck*; RvS 28 juni 2007, nr. 172.870, *Philips*, *TROS* 2008, 21, noot M. ROOSEMONT; RvS 19 juni 2007, nr. 172.406, *Ooms*.

<sup>2728</sup> Over de vraag of stedenbouwkundige voorschriften kunnen aangepast worden louter omwille van een voorgenomen regularisatie, zie S. WYCKAERT, “De stedenbouwkundige regularisatie(vergunning): algemene beginselen”, *TROS* 2003, p. 308-310, nr. 8-10.

<sup>2729</sup> In die zin: RvS 7 september 2009, nr. 195.768, *Luyck*; G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2011, p. 89, nr. 105; S. WYCKAERT, “De stedenbouwkundige regularisatie(vergunning): algemene beginselen”, *TROS* 2003, p. 317-318, nr. 27-28 met verwijzing naar S. DE TAEYE, *Handhaving ruimtelijke ordening*, in *CDPK Libri*, Gent, Mys & Breesch, 1999, nr. 218 en B. HUBEAU en R. PEREMANS, *De sanctionering van stedenbouwmisdrijven*, Brugge, Die Keure, 1993, nr. 112; Vgl. RvS 29 april 2009, *Raymaekers*; RvS 2 oktober 2001, nr. 99.377, *Mottet*.

*Contra*: RvS 15 maart 2011, nr. 212.037, *Gemeente Nijlen*; RvS 5 oktober 2010, nr. 207.898, *Thijs*; P. LEFRANC, “Enkele aspecten van tenuitvoerlegging van een herstelmaatregel”, *T.R.O.S.* 2011, 86.

<sup>2730</sup> RvS 29 april 2009, nr. 192.819, *Taveirne*; RvS 16 december 2004, nr. 138.521, *De Prins* (milieuvergunning); RvS 4 maart 2004, nr. 128.791, *Pinto*; RvS 4 juni 2002, nr. 107.297, *Suys*; RvS 2 oktober 2001, nr. 99.377, *Mottet*; Beslagnr. Mechelen 20 april 2007, *P&B* 2009, 102, noot K. WAGNER. Zie ook Gent 19 mei 2009, onuitg. en Rb. Hasselt 14 juni 2005, onuitg., geciteerd in T. DE WAELE, “Vergunningen”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in *C.P.R.*, Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 128, voetnoten nrs. 301-302.

<sup>2731</sup> T. DE WAELE, “Vergunningen”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in *C.P.R.*, Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 127-129, nr. 89; P. VANSANT, “Handhaving en regularisatieaanvraag”, in G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VANAKCER, *Handhavingszakboekje ruimtelijke ordening* 2010, Mechelen, Kluwer, 2009, 304; M. ROOSEMONT, “Regularisatie na een afbraakvonnis”, (noot onder RvS 28 juni 2007, nr. 172.870, *Philips*), *TROS* 2008, 22-27; M. BOES, “Kroniek ruimtelijke ordening (1999-2007)”, *RW* 2007-2008, p. 1760-1761, nr. 60; M. BOES, “Verkoper, koper, kredietgever en notaris: wie krijgt de zwarte piet”, (noot onder Antwerpen 22 januari 2007), *Not. Fisc. M.* 2007, 122-124; T. DE WAELE, “Over zonevremde paarden, het regulariseren van af te breken stallen en de dubbele planologische toetsing”, (noot onder RvS 16 december 2004, nr. 138.521, *De Prins*), *TROS* 2006, 154; B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, “Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw in het Vlaamse Gewest, Brugge, Vanden Broele, 2004, p. 185; F. VAN NUFFEL, “De beslagrechter en de herstelmaatregelen inzake stedenbouw”, (noot onder Gent 5 februari 2002), *RW* 2003-2004, 108-109, nr. 11; D. D’HOOGHE, “De herstelmaatregelen inzake stedenbouw”, *RW* 1988-1989, 1003-1004; X, “Regularisatie na afbraakvonnis: RvVb zet deur op kier”, (noot onder RvVB 3 juli 2012) *TOO* 2013, 114-115.

vigerende reglementering en de van toepassing zijnde plannen al dan niet kan worden ingewilligd<sup>2732</sup>. De rechterlijke beslissing waarin wordt vastgesteld dat een bouw misdrijf wordt gepleegd en waarbij een herstelmaatregel wordt bevolen, wordt m.a.w. door de afgifte van een regularisatievergunning niet tegengesproken. Net zoals het rechterlijk bevel tot herstel, beoogt de regularisatievergunning de beëindiging van de wederrechtelijke situatie die is ontstaan door het bouw misdrijf. Enkel de door de rechter bepaalde manier waarop aan deze wederrechtelijke toestand een einde moet worden gesteld, verliest door de afgifte van een regularisatievergunning haar betekenis<sup>2733</sup>. Een regularisatievergunning maakt een bevolen herstelmaatregel m.a.w. doelloos, overbodig, zonder voorwerp, zonder uitwerking of niet meer actueel<sup>2734</sup>. Het verlenen van een regularisatievergunning houdt volgens deze strekking een schending in noch van het gezag van gewijsde<sup>2735</sup> noch van het beginsel van de scheiding der machten<sup>2736</sup>. Allereerst zou het «gezag van gewijsde» zich niet tegen een regularisatievergunning verzetten. Er valt immers niet in te zien waarom de overheid verplicht<sup>2737</sup> zou zijn een in haar voordeel gekomen vonnis te doen uitvoeren, wanneer zij daar goede redenen voor heeft<sup>2738</sup>. Ook van een schending van het beginsel van de «scheiding der machten<sup>2739</sup>» lijkt er geen sprake te zijn. Het grondwettelijk beginsel van de scheiding der machten is immers niet dermate absoluut dat een regularisatievergunning na een afbraakvonnis steeds zou moeten worden uitgesloten<sup>2740</sup>.

<sup>2732</sup> T. DE WAELE, “Over zonevreemde paarden, het regulariseren van af te breken stallen en de dubbele planologische toetsing”, (noot onder RvS 16 december 2004, nr. 138.521, *De Prins*), *TROS* 2006, 154; M. ROOSEMONT, “Regularisatie na een afbraakvonnis”, (noot onder RvS 28 juni 2007, nr. 172.870, *Philips*), *TROS* 2008, 26; X, “Regularisatie na afbraakvonnis: RvVb zet deur op kier”, (noot onder RvVB 3 juli 2012) *TOO* 2013, 114-115.

<sup>2733</sup> P. VANSANT, “Handhaving en regularisatieaanvraag”, in G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VANAKCER, *Handhavingszakboekje ruimtelijke ordening* 2010, Mechelen, Kluwer, 2009, 304; M. ROOSEMONT, “Regularisatie na een afbraakvonnis”, (noot onder RvS 28 juni 2007, nr. 172.870, *Philips*), *TROS* 2008, 25-27.

<sup>2734</sup> T. DE WAELE, “Vergunningen”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in C.P.R., Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 128, nr. 89; T. DE WAELE, “Over zonevreemde paarden, het regulariseren van af te breken stallen en de dubbele planologische toetsing”, (noot onder RvS 16 december 2004, nr. 138.521, *De Prins*), *TROS* 2006, 154.

<sup>2735</sup> Zie hierover in het bijzonder: M. BOES, “Kroniek ruimtelijke ordening (1999-2007)”, *RW* 2007-2008, p. 1760-1761, nr. 60.

<sup>2736</sup> Zie hierover in het bijzonder: M. ROOSEMONT, “Regularisatie na een afbraakvonnis”, (noot onder RvS 28 juni 2007, nr. 172.870, *Philips*), *TROS* 2008, 25-27.

<sup>2737</sup> Hoewel hierover discussie bestaat (M. BOES, “Kroniek ruimtelijke ordening (1999-2007)”, *RW* 2007-2008, p. 1760-1761, nr. 60) moet aangenomen worden de overheid niet verplicht is een bevolen herstelmaatregel uit te voeren (zie F. HAENTJENS, “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, p. 436, nr. 48 en de verwijzingen in voetnoten nrs. 299-300).

<sup>2738</sup> M. BOES, “Kroniek ruimtelijke ordening (1999-2007)”, *RW* 2007-2008, p. 1760-1761, nr. 60.

<sup>2739</sup> Ofschoon het beginsel van de scheiding der machten in geen enkele bepaling van de Grondwet wordt vermeld, volgt de toepassing ervan uit de Grondwet in haar geheel beschouwd (art. 33, lid 2 en 159 G.W.) (Cass. 10 juni 1996, *Arr. Cass.* 1996, 574, *AJT* 1996-97, 468, *J.T.* 1997, 197, concl. J. LECLERCQ, *J.T.T.* 1996, 400, noot, *Pas.* 1996, I, 611, *R.C.J.B.* 1997, 447, concl. J. LECLERCQ, *RW* 1997-98, 13, *Soc. Kron.* 1997, 377). Zie hierover: E. LIEKENDAEL, “De scheiding der machten aan de vooravond van het derde millenium”, *RW* 1997-1998, 553-569.

<sup>2740</sup> M. ROOSEMONT, “Regularisatie na een afbraakvonnis”, (noot onder RvS 28 juni 2007, nr. 172.870, *Philips*), *TROS* 2008, 25.



Elders heb ik mij samen met Van Hoorick<sup>2741</sup> aangesloten bij de eerste strekking. Toch lijkt de decreetgever zich daarentegen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>2742</sup> te hebben aangesloten bij de tweede strekking, daar waar thans is bepaald dat de sanctionering van een inbreuk regularisatie niet uitsluit<sup>2743 2744</sup>. Omgekeerd wordt bevestigd dat het niet vervolgen van een inbreuk een regularisatie op zich niet kan wettigen<sup>2745</sup>. In de Memorie van Toelichting bij het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009<sup>2746</sup> verduidelijkte de decreetgever hierbij, onder verwijzing naar de (meerderheids)rechtsleer<sup>2747</sup>, niet te willen raken aan het bestaande contentieux met betrekking tot de verhouding tussen de regularisatievergunning en een afbraakvonnis of een vonnis dat een andere herstelmaatregel beveelt. Bovendien bepaalt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>2748</sup> dat, onder bepaalde voorwaarden (zie hierover verder), ten aanzien van niet-geregulariseerde en wederrechtelijk opgerichte of in stand gehouden onderdelen van een goed stabiliteitswerken kunnen vergund worden. Uit de woorden «niet-geregulariseerde» kan men m.i. afleiden dat deze constructies wel degelijk het voorwerp «kunnen» uitmaken van een regularisatievergunning. Dit laatste wordt in de parlementaire voorbereidingen bevestigd<sup>2749</sup>.

**531.** De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft een genuanceerd standpunt ingenomen. De Raad oordeelt dat het gezag van gewijsde van een arrest, het grondwettelijk beginsel van de scheiding der machten, en het fundamenteel beginsel van onze rechtsorde dat de rechterlijke beslissingen alleen gewijzigd kunnen worden door de aanwending van rechtsmiddelen, er zich tegen verzetten dat een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt met het oog op regularisatie van werken, waarvan in die uitspraak het wederrechtelijk karakter werd vastgesteld en waarbij de afbraak werd bevolen met het oog op het herstel van de plaats in de vorige toestand. Op dit punt sluit de Raad voor

<sup>2741</sup> G. VAN HOORICK en F. HAENTJENS, “De wederrechtelijke oprichting van een surfclub: in vogelvlucht door het handhavingslandschap”, (noot bij Antwerpen 8 juni 2011), *TBO* 2012, p. 123-124, nr. 15.

<sup>2742</sup> Vgl. T. DE WAELE, “Vergunningen”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in C.P.R., Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 127, nr. 89.

<sup>2743</sup> Artikel 4.2.24, §3, lid 2 Vlaamse codex RO.

<sup>2744</sup> De eerste strekking is nochtans van oordeel dat dit overeenkomstig de recente rechtspraak van de Raad van State slechts geldt tot een arrest dat de overtreder heeft veroordeeld en herstel in de plaats van de vorige toestand heeft bevolen, in kracht van gewijsde is getreden (zie G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2011, p. 89, nr. 105).

<sup>2745</sup> Artikel 4.2.24, §3, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>2746</sup> *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 123, nr. 395.

<sup>2747</sup> P. VANSANT, “Handhaving en regularisatieaanvraag”, in G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VANAKCER, *Handhavingszakboekje ruimtelijke ordening* 2008, Mechelen, Kluwer, 2007, p. 277-278.

<sup>2748</sup> Artikel 6.1.58 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>2749</sup> Daarin wordt aangesloten bij de traditionele rechtspraak, conform dewelke (wederrechtelijk opgerichte of in stand gehouden) constructies, na de uitvoering van de als herstelmaatregel bevolen bouw- of aanpassingswerken, of na de betaling van de meerwaarde, door de overheid moeten worden gedoogd. Die gedoogregeling wordt expliciet uitgebreid naar gevallen waarin de overtreder zich volledig heeft gedragen naar de verplichtingen die in een minnelijke schikking zijn vastgelegd. De constructies die met toepassing van het voorgaande gedoogd worden, zijn geen “vergunde” constructies, “ook al is het in principe mogelijk een regularisatievergunning aan te vragen volgens de daartoe normaal geldende regels” (Memorie van toelichting bij het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 300, nr. 832).



Vergunningsbetwistingen zich aan bij de hoger besproken rechtspraak van de Raad van State<sup>2750</sup>, die oordeelde dat het gezag van gewijsde en het grondwettelijk beginsel van de scheiding der machten zich ertegen verzetten dat de bevoegde overheid een stedenbouwkundige regularisatievergunning van werken verleent, waarvan in een uitspraak het wederrechtelijk karakter ervan werd vastgesteld en waarbij de afbraak werd bevolen. De Raad voor Vergunningsbetwistingen laat echter – en op dit punt wijkt hij af van de rechtspraak van de Raad van State<sup>2751</sup> – een mogelijkheid open, nl. ingeval van gewijzigde stedenbouwkundige omstandigheden. In dat geval kan de overheid voorbijgaan aan het gezag van gewijsde verbonden aan een in kracht van gewijsde getreden afbraakvonnis.

## **b. Stabiliteitswerken**

### ***b.1 Regeling onder gelding van het DRO 1999***

**532.** Onder gelding van het (oude) Decreet ruimtelijke ordening 1999<sup>2752</sup> was voorzien dat bij een meerwaardevordering de stedenbouwkundige inspecteur, of het college van burgemeester en schepenen, vermeldde of aan het goed nog instandhoudingswerken, die betrekking hebben op de stabiliteit, zoals bedoeld in artikel 195*bis*, 3° Decreet ruimtelijke ordening 1999<sup>2753</sup>, mochten worden uitgevoerd. Deze bepaling vond zijn verklaring in het feit dat het onvergund karakter niet ongedaan wordt gemaakt door de betaling van de door de rechter opgelegde meerwaarde. Deze modaliteit moest door handhavende overheid uitdrukkelijk gevorderd worden en was onderworpen aan de legaliteitscontrole van de rechter<sup>2754</sup>.

### ***b.2 Regeling onder gelding van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening***

**533.** De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>2755</sup> bepaalt dat ten aanzien van niet-geregulariseerde en wederrechtelijk opgerichte of in stand gehouden onderdelen van een constructie

---

<sup>2750</sup> RvS 7 september 2009, nr. 195.768, *Luyck*; RvS 28 juni 2007, nr. 172.870, *Philips*, *TROS* 2008, 21, noot M. ROOSEMONT; RvS 19 juni 2007, nr. 172.406, *Ooms*.

<sup>2751</sup> RvS 15 maart 2011, nr. 212.037, *Gemeente Nijlen*; RvS 5 oktober 2010, nr. 207.898, *Thijs*.

<sup>2752</sup> Artikel 149, §3, lid 2 DRO 1999, ingevoegd bij Decreet van 4 juni 2003 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, wat het handhavingsbeleid betreft, *B.S.* 22 augustus 2003.

<sup>2753</sup> Artikel 195*bis*, 3° DRO 1999 definieerde «instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit» als werken “die het gebruik van een woning, gebouw of constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door ingrepen, die betrekking hebben op constructieve elementen. Daaronder wordt onder meer verstaan het vervangen dakgebinten en het gedeeltelijk vervangen van bestaande buitenmuren of de draagstructuur”. Krachtens artikel 195*bis*, 3° DRO 1999 waren deze werken, in afwijking van plannen van aanleg, (slechts) vergunbaar indien zij betrekking hadden op een vergunde constructie, en voor zover de goede ruimtelijke ordening niet werd geschaad (zie hierover: P. VANSANT, *De herstelmaatregel in het Vlaamse Decreet Ruimtelijke Ordening*, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS, R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., XV.J, 488-489).

<sup>2754</sup> P. VANSANT, *De herstelmaatregel in het Vlaamse Decreet Ruimtelijke Ordening*, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS, R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., XV.J, 489-490

<sup>2755</sup> Artikel 6.1.58 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

stabiliteitswerken<sup>2756</sup> kunnen vergund worden, voor zover de overtreder voldaan heeft aan de verplichtingen die zijn opgelegd in een minnelijke schikking, of in een vonnis of arrest waarin de uitvoering van bouw- of aanpassingswerken of de betaling van een meerwaardevergoeding bevolen werd. Dit is niet enkel gesteund op de billijkheid, maar ook op de goede ruimtelijke ordening, nu in het geval van een meerwaardevordering cq. bouw- of aanpassingswerken per definitie geen sprake is van constructies die dermate op gespannen voet staan met de plaatselijke ordening dat zij volledig afgebroken of verwijderd moeten worden<sup>2757</sup>.

534. De mogelijkheid tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning blijft echter beperkt tot constructies die op zich niet strijdig zijn met de goede ruimtelijke ordening<sup>2758 2759</sup>.

## **c. Vergunningsplichtige werken, andere dan stabiliteitswerken**

### ***c.1 Regeling onder gelding van het DRO 1999***

535. Hoewel deze vraag niet uitdrukkelijk aan bod komt in de rechtsleer, kan men zich afvragen of een stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden voor vergunningsplichtige handelingen, andere dan stabiliteitswerken, aan een illegale constructie, ten aanzien waarvan bij een in kracht van gewijsde getreden rechterlijke beslissing bouw- of aanpassingswerken of het betalen van een meerwaardesom werd bevolen (en uitgevoerd).

536. In de bestuurspraktijk<sup>2760</sup> werd reeds geoordeeld dat gebouwen, die in overtreding werden opgericht en waarvoor een meerwaardesom werd gevorderd en betaald, niet als vergunde gebouwen kunnen beschouwd worden, nog steeds in strijd zijn met de wetgeving op de ruimtelijke ordening opgericht en het betalen van een meerwaardesom enkel betekent dat het gebouw, bij wijze van gedoogzaamheid, mag behouden blijven. Dit gedogen levert in geen enkel geval het recht op het verlenen van verdere vergunningen.

---

<sup>2756</sup> Hieronder wordt verstaan (zie artikel 4.1.1, 11° Vlaamse codex RO):

“werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals:

- a) het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen,
- b) het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen”

<sup>2757</sup> Memorie van toelichting, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 300, nr. 832.

<sup>2758</sup> P. VANSANT, “Bemiddeling en minnelijke schikking”, in G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje ruimtelijke ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 179.

<sup>2759</sup> Aangezien de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art. 6.1.41, §1, lid 1, 2°) de toepassing van meerwaarde niet uitsluit en soms zelfs verplicht stelt voor constructies die de toets met de goede ruimtelijke ordening niet weerstaan, zullen bijgevolg niet alle constructies die via een meerwaarde worden gedoogd ook met succes een dergelijke vergunning kunnen aanvragen (P. VANSANT, “Bemiddeling en minnelijke schikking”, in G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje ruimtelijke ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 179).

<sup>2760</sup> Best. Dep. Oost-Vlaanderen 23 mei 1996, *De Provincie* 1999, 78.

Ook de rechtspraak lijkt zich hierbij aan te sluiten. Aldus oordeelde het hof van beroep te Gent<sup>2761</sup> dat geen legale werken aan illegale gebouwen kunnen worden uitgevoerd. Volgens het hof van beroep te Gent betreft (oud) artikel 99 Decreet ruimtelijke ordening 1999 enkel vergunde bouwwerken. Pas wanneer een stedenbouwkundige (regularisatie)vergunning is verleend, zijn bouwwerken mogelijk.

Terecht werd in de rechtsleer<sup>2762</sup> opgemerkt dat het uitgangspunt van het hof van beroep te Gent hierbij onjuist is: in artikel 99 Decreet ruimtelijke ordening 1999 werd immers niet uitdrukkelijk bepaald dat de constructie vergund moest zijn.

537. Ook de decreetgever lijkt uit te gaan van een principiële onmogelijkheid om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor vergunningsplichtige handelingen aan een illegale constructie, ten aanzien waarvan bij een in kracht van gewijsde getreden rechterlijke beslissing bouw- of aanpassingswerken of het betalen van een meerwaardesom werden bevolen en uitgevoerd.

Dit blijkt *enerzijds* uit de parlementaire voorbereidingen bij het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009<sup>2763</sup> waarin de decreetgever toelicht dat ten aanzien van gedoogde constructies stabiliteitswerken kunnen worden vergund, “ook al zouden deze strikt gezien niet vergunbaar zijn wegens de principiële strijdigheid van de constructie met stedenbouwkundige voorschriften”.

*Anderzijds* was, zoals hiervoor reeds uitvoerig uiteengezet, in het Decreet ruimtelijke ordening 1999<sup>2764</sup> voorzien dat bij een meerwaardevordering de stedenbouwkundige inspecteur, of het college van burgemeester en schepenen, vermeldde of aan het goed nog instandhoudingswerken, die betrekking hebben op de stabiliteit, mochten worden uitgevoerd. *A contrario* kon men hieruit afleiden dat de overige vergunningsplichtige werken, wegens het onvergund karakter van het hoofdvoorwerp, niet in aanmerking kwamen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

## ***c.2 Regeling onder gelding Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening***

538. De situatie onder de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is niet anders. Hoger hebben we reeds gewezen dat uit de parlementaire voorbereidingen bij het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009<sup>2765</sup> kan afgeleid worden dat de decreetgever lijkt uit te gaan van een principiële onmogelijkheid om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor vergunningsplichtige handelingen aan een

---

<sup>2761</sup> Gent 21 september 2007, *TROS* 2008, 218, noot. Zie over dit arrest: B. ROELANDTS en H. VAN LANDEGHEM, “Staking van onderhouds- en instandhoudingswerken aan illegale gebouwen: kleine werken, grote vragen”, *TROS* 2008, 192-201.

<sup>2762</sup> B. ROELANDTS en H. VAN LANDEGHEM, “Staking van onderhouds- en instandhoudingswerken aan illegale gebouwen: kleine werken, grote vragen”, *TROS* 2008, 192.

<sup>2763</sup> Memorie van Toelichting bij het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 300, nr. 832.

<sup>2764</sup> Artikel 149, §3, lid 2 DRO 1999, ingevoegd bij Decreet van 4 juni 2003 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, wat het handhavingsbeleid betreft, *B.S.* 22 augustus 2003.

<sup>2765</sup> Memorie van Toelichting bij het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 300, nr. 832.

illegale constructie, ten aanzien waarvan bij een in kracht van gewijsde getreden rechterlijke beslissing bouw- of aanpassingswerken of het betalen van een meerwaardesom werden bevolen en uitgevoerd: *“Billijkheidshalve wordt wel op algemene basis bepaald dat ten aanzien van deze gedoogde constructies stabiliteitswerken kunnen worden vergund, ook al zouden deze strikt gezien niet vergunbaar zijn, wegens de principiële strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften”*. De decreetgever aanziet de (principiële) toelaatbaarheid van stabiliteitswerken<sup>2766</sup> m.a.w. als uitzondering op een principieel verbod.

Aansluitend hierbij bepaalt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>2767</sup> dat ten aanzien van niet-geregulariseerde en wederrechtelijk opgerichte of in stand gehouden onderdelen van een goed stabiliteitswerken<sup>2768</sup> kunnen vergund worden, voor zover de overtreder voldaan heeft aan verplichtingen die zijn opgelegd in een minnelijke schikking, of in een vonnis of arrest waarin de uitvoering van bouw- of aanpassingswerken of de betaling van een meerwaardevergoeding bevolen wordt. *A contrario* kan men ook hieruit afleiden dat de overige vergunningsplichtige werken, wegens het onvergund karakter van het hoofdvoorwerp, niet in aanmerking komen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

Tot slot dient rekening te worden gehouden met het uitgangspunt volgens hetwelk illegale constructies, na uitvoering van een bij rechterlijke beslissing bevolen herstelmaatregel (aanpassingswerken of meerwaardesom), «gedoogd» worden: zij hebben een bestaansrecht, dat echter niet absoluut is<sup>2769</sup>. Hieruit volgt o.i. dat aan deze constructies vergunningsplichtige werken kunnen uitgevoerd worden, echter (slechts) in de mate dat de wet (in materiële zin van het woord) dit uitdrukkelijk toelaat. Indien men immers zou oordelen dat ook aan een illegale, maar gedoogde, constructie vergunningsplichtige handelingen mogen uitgevoerd worden, zou aan de illegale constructie een zelfde bestaansrecht worden toegekend als aan een legale constructie. Op die wijze zou men van het begrip «gedoogd» een inhoudsloos begrip maken.

**539.** Het hierboven aangehaalde arrest van het Hof van Cassatie van 3 september 2009<sup>2770</sup> lijkt dit te bevestigen. In de feiten die tot dit arrest aanleiding gaven was in 1995 een (toenmalige) bouwvergunning afgeleverd voor het verbouwen en saneren van een woning. In de plaats daarvan werd de woning afgebroken en werd een nieuwe woning opgericht. De verweerders in cassatie (bouwheren) werden hiervoor in 1999 strafrechtelijk veroordeeld. De herstellvordering (herstel in de

---

<sup>2766</sup> Zie artikel 6.1.58 Vlaamse codex RO.

<sup>2767</sup> Artikel 6.1.58 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>2768</sup> Hieronder wordt verstaan (zie artikel 4.1.1, 11° Vlaamse codex RO):

“werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals:

- c) het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen,
- d) het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen”

<sup>2769</sup> P. VANSANT, “Bemiddeling en minnelijke schikking”, in G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje ruimtelijke ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 178.

<sup>2770</sup> Cass. 3 september 2009, C.08.0151.N, [www.cass.be](http://www.cass.be), Pas. 2009, 1772, TBO 2009, 215, TBO 2010, 49, TROS-Nieuwsbrief 2009, 11, noot D. LINDEMANS.

oorspronkelijke toestand) werd afgewezen als kennelijk onredelijk. Andere herstelmaatregelen werden niet gevorderd. Zoals uit de overwegingen van het arrest van het Hof van Cassatie van 3 september 2009 blijkt, werden na de strafrechtelijke veroordeling (in 1999) verdere werken uitgevoerd aan de woning. Deze verdere werken maakten in 2005 het voorwerp uit van een stakingsbevel, waarvan in kort geding de opheffing werd gevorderd. Zowel door de kortgedingrechter<sup>2771</sup> als het hof van beroep te Gent werd de opheffing van het stakingsbevel bevolen. Het hof van beroep te Gent oordeelde hierbij dat niet kon worden voorgehouden dat de opgerichte woning een illegaal bouwwerk was waardoor alle verdere uitgevoerde werken automatisch en evenzeer illegaal zouden zijn. Immers, door geen andere herstelmaatregelen meer te vorderen moest de eiser tot cassatie (Vlaams Gewest) als ter zake bevoegde overheid, geacht worden de overeenstemming van het gedoogde bouwwerk met de goede ruimtelijke ordening te hebben aanvaard. Door aldus te oordelen verantwoordde het hof van beroep te Gent haar beslissing volgens het Hof van Cassatie niet naar recht.

Uit de artikelen 146, lid 1, 1° en 7° Decreet ruimtelijke ordening 1999 leidt het Hof van Cassatie af dat het voortzetten van werken of verdere aanpassingen aan werken waarvan de strijdigheid met een bouwvergunning werd vastgesteld, weze het met afwijzing van de gevorderde herstelmaatregel, onder artikel 146 Decreet ruimtelijke ordening 1999 ressorteren. M.a.w., het voorzetten van werken of verdere aanpassingen aan een illegale constructie is een bouw misdrijf (cf. *“valt onder toepassing van artikel 146”*). Dit wordt bevestigd door de hieropvolgende overweging waarin het Hof van Cassatie verduidelijkt dat het voorzetten van werken of verdere aanpassingen aan een illegale constructie *“voor stakingsmaatregelen van artikel 154 in aanmerking kan komen”*. Aangezien een stakingsbevel enkel kan opgelegd worden ingeval van inbreuken<sup>2772</sup>, zoals opgesomd in artikel 6.1.1, lid 1 t.e.m. lid 7 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>2773</sup> waarin de strafbare inbreuken op de regelgeving inzake ruimtelijke ordening worden omschreven, volgt hieruit dat het voorzetten van werken of verdere aanpassingen aan een illegale constructie wordt beschouwd als een handeling opgesomd in artikel 6.1.1, lid 1 t.e.m. lid 7 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Toch blinkt het arrest van 3 september 2009 niet uit in duidelijkheid. Het Hof oordeelt immers vervolgens (1) dat het afwijzen van de gevorderde herstelmaatregel een gedogen impliceert, dat zich niet uitstrekt tot bijkomende aanpassingswerken en (2) dat de afwijzing van de gevorderde herstelmaatregel de strafrechtelijk vastgestelde strijdigheid of afwezigheid van bouwvergunning niet opheft. Kan men hieruit afleiden dat, indien de gevorderde herstelmaatregel (bv. het betalen van een meerwaardesom) wordt ingewilligd, (1) het gedogen zich *wel* uitstrekt tot nadien voortgezette werken

---

<sup>2771</sup> In toepassing van (oud) artikel 154, laatste lid DRO 1999; (nieuw) artikel 6.1.47, laatste lid Vlaamse codex RO.

<sup>2772</sup> Of wanneer de vergunning of het dossier niet ter plaatse zijn. Immers, Artikel 4.7.19, §4 Vlaamse codex RO bepaalt dat een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking ligt op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

<sup>2773</sup> Waarin de strafbare inbreuken op de regelgeving inzake ruimtelijke ordening worden omschreven, alsook de mogelijke straffen

of uitgevoerde aanpassingen en (2) de vastgestelde strijdigheid of afwezigheid van de stedenbouwkundige vergunning *wel* opheft? Of dit uit het arrest, in het licht van de voorgaande overwegingen in het arrest, kan afgeleid worden, is m.i. twijfelachtig. Het Hof oordeelt immers dat het voortzetten van werken of verdere aanpassingen aan werken waarvan de strijdigheid met de stedenbouwkundige vergunning werd vastgesteld, *“weze dit met afwijzing van de gevorderde herstelmaatregel”*, onder artikel 146 Decreet ruimtelijke ordening 1999 ressorteert. Met de overweging *“weze dit met afwijzing van de gevorderde herstelmaatregel”* lijkt het Hof van Cassatie immers aan te geven dat dit gegeven niet relevant is.

540. Toch zijn er ook argumenten die van het tegendeel zouden kunnen doen overtuigen<sup>2774</sup>.

Allereerst, en zoals hiervoor reeds werd opgemerkt, stellen noch het Decreet ruimtelijke ordening 1999<sup>2775</sup> noch de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>2776</sup> (uitdrukkelijk) als voorwaarde voorop dat de constructie vergund (of legaal) moet zijn<sup>2777</sup>. Enkel wordt voorschreven welke handelingen<sup>2778</sup> onderworpen zijn aan een (voorafgaandelijke, schriftelijke en uitdrukkelijke) stedenbouwkundige vergunning, zonder dat daarbij (expliciet) vereist wordt dat het hoofdvoorwerp vergund (of legaal) is. Zo wordt bv. het «verbouwen van een constructie» onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning<sup>2779</sup>, waarbij het begrip «constructie» door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt omschreven als *«een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds»*.

Aansluitend hierbij dient opgemerkt dat de vergunningsverlenende overheid, die moet oordelen over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, over een doelgebonden beleidsvrijheid beschikt: zij kan de haar toegekende bevoegdheden enkel aanwenden ter verwezenlijking van het doel waarvoor zij bestemd zijn<sup>2780</sup>. Aldus dient de vergunningsverlenende overheid te oordelen omtrent de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen het beoordelingskader dat bepaald is in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>2781</sup>. Zo bepaalt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>2782</sup>

---

<sup>2774</sup> Zoals hoger opgemerkt zou dit er wel toe leiden dat het begrip «gedoogd» inhoudsloos wordt.

<sup>2775</sup> Meer bepaald artikel 99, §1 DRO 1999.

<sup>2776</sup> Meer bepaald artikel 4.2.1 Vlaamse codex RO.

<sup>2777</sup> Vgl. B. ROELANDTS en H. VAN LANDEGHEM, “Staking van onderhouds- en instandhoudingswerken aan illegale gebouwen: kleine werken, grote vragen”, *TROS* 2008, 192.

<sup>2778</sup> De term «handelingen» wordt in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art. 1.1.2, 7°) omschreven als *“werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties”*.

<sup>2779</sup> Artikel 4.2.1, 1°, c) Vlaamse codex RO.

<sup>2780</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2011, p. 44, nr. 46.

<sup>2781</sup> Zie Hoofdstuk III “Beoordelingsgronden” (artikel 4.3.1-4.3.8 Vlaamse codex RO).

<sup>2782</sup> Artikel 4.3.1, §1 Vlaamse codex RO.

expliciet welke de beoordelingscriteria zijn voor het verlenen van een vergunning<sup>2783</sup>. Meer specifiek is bepaald dat een stedenbouwkundige vergunning «wordt geweigerd» indien het aangevraagde onverenigbaar is met (1) de stedenbouwkundige of verkavelingsvoorschriften<sup>2784</sup> en de goede ruimtelijke ordening, (2) de decretale beoordelingselementen<sup>2785</sup>, (3) de normen en percentages vastgesteld door het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid<sup>2786</sup> en (4) artikel 8, §1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid<sup>2787</sup>.

Bovendien bepaalt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>2788</sup> dat t.a.v. «zonevreemde constructies»<sup>2789</sup>, onder bepaalde voorwaarden, stedenbouwkundige vergunningen kunnen verleend worden, voor zover de vergunningsaanvragen betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde<sup>2790</sup> en niet verkrotte zonevreemde constructies<sup>2792</sup>. Hiertegenover kan men echter stellen dat dit – net zoals m.b.t. de stabiliteitswerken – opnieuw als een uitzonderingsbepaling zou kunnen geïnterpreteerd worden. Daarenboven lijkt het niet onredelijk dat aan een hoofdzakelijk vergunde, maar zonevreemde constructie wel vergunningsplichtige handelingen zouden kunnen uitgevoerd worden, terwijl dit niet mogelijk zou zijn bij zone-eigen, maar (deels) niet vergunde, constructies. In geval van zonevreemdheid ligt de oorzaak immers niet bij diegene die de constructie heeft opgericht, hetgeen wel zo is in geval van een zone-eigen, maar (deels) niet vergunde constructie.

---

<sup>2783</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2011, p. 221, nr. 303.

<sup>2784</sup> Voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

<sup>2785</sup> Zie de artt.4.3.5-4.3.8 Vlaamse codex RO.

<sup>2786</sup> B.S. 15 mei 2009.

<sup>2787</sup> Zie voor een uitvoerige bespreking: B. ROELANDTS en P-J. DEFOORT, “Ruimtelijke ordening anno 2009: nieuwe regels, nieuwe vragen”, *TROS* 2009, 111-123.

<sup>2788</sup> Artikel 4.4.10, §1 Vlaamse codex RO.

<sup>2789</sup> Artikel 4.4.10-4.4.23 Vlaamse codex RO.

<sup>2790</sup> Onder hoofdzakelijk vergunde constructie verstaat de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art. 4.1.1, 7°): “een stedenbouwkundige vergunningstoestand waarbij geldt dat:

a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsuitoefening noodzakelijke constructie vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft;

b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysische aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft”

<sup>2791</sup> De definitie van «hoofdzakelijk vergund» (zie vorige voetnoot) spits dus voornamelijk toe op het bouwvolume. Dit heeft als gevolg dat belangrijke onvergunde ingrepen die geen vertaling vinden in het bouwvolume van het gebouw de dans zouden ontspringen en er niet toe kunnen leiden dat het gebouw niet meer als hoofdzakelijk vergund zou kunnen worden beschouwd (T. DE WAELE, “Vergunningen”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in C.P.R., Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 160-162, nr. 133).

<sup>2792</sup> Zie hierover: T. DE WAELE, “Vergunningen”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in C.P.R., Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 160-162, nr. 133. Zie ook: B. ROELANDTS, “Zonevreemd bouwen en exploiteren”, in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE, *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 735-740, nrs. 20-26.

<sup>2793</sup> Hetzelfde geldt voor Afdeling 3 “Zonevreemde functiewijzigingen” (zie artikel 4.4.23, lid 1, 1° Vlaamse codex RO).

Tot slot zijn sinds het Decreet van 26 april 2000<sup>2794</sup> de bevoegdheden inzake handhaving en vergunningsverlening van elkaar gescheiden. De handhavingsbevoegdheden zijn toevertrouwd aan gespecialiseerde stedenbouwkundige inspecteurs, terwijl de (gewestelijke) stedenbouwkundige ambtenaar (of gemachtigd ambtenaar) werd belast met het volledige vergunningenbeleid. Onder de Stedenbouwwet 1962 en het Coördinatiedecreet 1996 daarentegen werden beide bevoegdheden gecumuleerd in de persoon van de gemachtigd ambtenaar<sup>2795</sup>.

## **d. Niet-vergunningsplichtige werken en vrijgestelde werken**

### ***d.1 Vooraf***

**541.** De wetgeving inzake de ruimtelijke ordening beoogt het gebruik van de grond te organiseren. Dit gebeurt in eerste instantie d.m.v. plannen. In dit ordeningssysteem heeft de (stedenbouwkundige of verkavelings)vergunning een rol als instrument tot realisatie en handhaving van het beleid. De wetgeving op het vlak van ruimtelijke ordening gaat immers uit van een algemeen verbod van het uitvoeren van werken of handelingen die een impact kunnen hebben op de ruimtelijke ordening<sup>2796</sup>, hoe miniem ook<sup>2797</sup>. Deze werken of handelingen worden limitatief omschreven, voorheen in het Decreet ruimtelijke ordening 1999<sup>2798</sup>, thans in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>2799</sup>. Het verbod kan in individuele gevallen worden opgeheven door middel van het uitreiken van een vergunning. De vergunning is m.a.w. voornamelijk bedoeld om de conformiteit met de bestemmingsplannen na te gaan<sup>2800</sup>.

**542.** Reeds onder Decreet ruimtelijke ordening 1999<sup>2801</sup> werden bepaalde handelingen «niet als vergunningsplichtig» beschouwd, m.n. «onderhouds- en instandhoudingswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit». Daaronder werd verstaan, *“werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op constructieve elementen van het gebouw, zoals (1) vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak,*

---

<sup>2794</sup> B.S. 29 april 2000.

<sup>2795</sup> P. VANSANT, “Over de irrelevantie van administratieve procedures bij de beslissing over straf en herstel”, (noot onder Cass. 11 december 2001), *TMR* 2001, 250.

Zie voor een (korte) bespreking van het wettelijk kader van de stedenbouwkundige inspecteurs: P. LEFRANC, “De stedenbouwkundige inspecteur treedt op in naam van het Vlaamse Gewest”, *TMR* 2010, 267-268.

<sup>2796</sup> Vgl. met de definitie van de term «handelingen»: “werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties” (art. 1.1.2°, 7° Vlaamse codex RO).

<sup>2797</sup> B. ROELANDTS en H. VAN LANDEGHEM, “Staking van onderhouds- en instandhoudingswerken aan illegale gebouwen: kleine werken, grote vragen”, *TROS* 2008, 192.

<sup>2798</sup> Artikel 99, §1 DRO 1999.

<sup>2799</sup> Thans (lees: sinds 1 september 2009) artikel 4.2.1 Vlaamse codex RO.

<sup>2800</sup> S. LUST, m.m.v. D. LINDEMANS en Y. LOIX, “Vergunningen”, in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE, *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 519, nr. 1 en p. 524, nr. 9.

<sup>2801</sup> Artikel 99, §1, lid 1, 1°, *in fine* DRO 1999.



met uitzondering van plaatselijke herstellingen; (1) geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van bestaande stenen”<sup>2802</sup>.

Ook in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is bepaald dat «onderhoudswerken» niet vergunningsplichtig zijn. Onder onderhoudswerken verstaat de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>2803</sup>: “werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen”.

**543.** Andere handelingen, die in principe wel onderworpen zijn aan een stedenbouwkundige vergunning, kunnen omwille van hun tijdelijk of occasioneel karakter of wegens een geringe ruimtelijke impact door de Vlaamse Regering van vergunningsplicht «vrijgesteld» worden<sup>2804</sup>. De Vlaamse Regering heeft hieraan voor het eerst uitvoering gegeven d.m.v. het zgn. Kleinewerkenbesluit 2000<sup>2805</sup>, hetgeen intussen is vervangen door het Kleinewerkenbesluit 2010<sup>2806</sup>.

Zowel in het Kleinewerkenbesluit 2000 als het Kleinewerkenbesluit 2010 wordt in het merendeel van de gevallen de vrijstelling van vergunningsplicht onderworpen aan de vervulling van bepaalde voorwaarden. Slechts indien voldaan is aan alle gestelde voorwaarden waren deze handelingen met een tijdelijk of occasioneel karakter of met een geringe ruimtelijke impact vrijgesteld van de vergunningsplicht. Of anders gezegd, er is geen vrijstelling van vergunningsplicht indien aan de gestelde voorwaarden niet voldaan is. In dergelijk geval blijft de handeling onderworpen aan de principiële vergunningsplicht<sup>2807</sup>.

**544.** Sinds het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 is ook de zgn. «meldingsplicht»<sup>2808</sup>, ingevoerd<sup>2809</sup>. De Vlaamse Regering kan meer bepaald de gevallen bepalen waarin de vergunningsplicht vervangen wordt door een verplichte melding van de handelingen aan het college

---

<sup>2802</sup> Artikel 99, §1, lid 3 DRO 1999.

<sup>2803</sup> Artikel 4.1.1, 9° Vlaamse codex RO.

<sup>2804</sup> (Oud) Artikel 99, §2 DRO 1999; (nieuw) artikel 4.2.3 Vlaamse codex RO.

<sup>2805</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, B.S. 18 mei 2000 (verkort weergegeven als «Kleinewerkenbesluit 2000»).

<sup>2806</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, B.S. 10 september 2010 (verkort weergegeven als «Kleinewerkenbesluit 2010»).

<sup>2807</sup> Vgl. G. DEBERSAQUES, “Handhaving”, in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (ed.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 819, nr. 47.

<sup>2808</sup> Door sommigen de «stedenbouwmelding» genaamd (T. DE WAELE, “Vergunningen”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in C.P.R., Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 122, nr. 81).

<sup>2809</sup> Zie hierover o.a.: T. DE WAELE, “Vergunningen”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in C.P.R., Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 122-126, nrs. 80-86; B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, “Ruimtelijke ordening anno 2009: nieuwe regels, nieuwe vragen”, *TROS* 2009, 100-103; W. DECUYPER, T. HUYGENS, E. RENTMEESTERS, S. WALGRAEVE, “De ruimtelijke ordening opnieuw geordend”, *TMR* 2009, 501-503; G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2011, p. 210-211, nrs. 284-286.

van burgemeester en schepenen. De meldingsplicht betreft de gevallen waarin de beoordelingsruimte van het bestuur minimaal is omwille van het eenvoudige en gangbare karakter van de betrokken handelingen, of de onderworpenheid van de handelingen aan nauwkeurige stedenbouwkundige voorschriften, verkavelingsvoorschriften of integrale voorwaarden<sup>2810</sup> <sup>2811</sup>. De Vlaamse Regering kan tevens de van vergunningsplicht vrijgestelde handelingen aan de meldingsplicht onderwerpen<sup>2812</sup>. Een meldingsplicht kan evenwel nooit ingevoerd worden in ruimtelijk kwetsbaar gebied<sup>2813</sup> <sup>2814</sup>. Een melding dient te worden verricht per beveiligde zending<sup>2815</sup>. Het college van burgemeester en schepenen neemt er akte van en ziet er op toe dat zij wordt ingeschreven in het vergunningenregister<sup>2816</sup>. De aktenaam (of de weigering daarvan) is geen administratieve rechtshandeling zodat daartegen geen beroepsmogelijkheid (bij de Raad voor vergunningsbetwistingen of de Raad van State) openstaat<sup>2817</sup>. De aangemelde handelingen mogen aangevat worden vanaf de twintigste dag na de datum van melding<sup>2818</sup> en zij mogen niet meer uitgevoerd worden indien twee jaar na de datum van de melding zijn verstreken<sup>2819</sup>. Ook regulariserende melding is mogelijk<sup>2820</sup>. Binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening wordt de melding als stedenbouwkundige vergunning beschouwd<sup>2821</sup>. Inbreuken op de meldingsplicht zijn niet strafbaar, tenzij deze door de gemeente strafbaar worden gesteld op grond

<sup>2810</sup> Vermeld in artikel 4.3.1, §2, tweede lid Vlaamse codex RO.

<sup>2811</sup> Artikel 4.2.2, §1, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>2812</sup> Artikel 4.2.2, §1, lid 2 Vlaamse codex RO.

<sup>2813</sup> Onder «ruimtelijk kwetsbaar gebied» wordt verstaan: “a) de volgende gebieden, aangewezen op plannen van aanleg: 1) agrarische gebieden met ecologisch belang, 2) agrarische gebieden met ecologische waarde, 3) bosgebieden, 4) brongebieden, 5) groengebieden, 6) natuurgebieden, 7) natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, 8) natuurontwikkelingsgebieden, 9) natuurreservaten, 10) overstromingsgebieden, 11) parkgebieden, 12) valleigebieden; b) gebieden, aangewezen op ruimtelijke uitvoeringsplannen, en sorterend onder één van volgende categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding: 1) bos, 2) parkgebied, 3) reservaat en natuur; c) het Vlaams Ecologisch Netwerk, bestaande uit de gebiedscategorieën Grote Eenheden Natuur en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling, vermeld in het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu; d) de beschermde duingebieden en de voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens artikel 52, § 1, van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud” (zie art. 1.1.2, 10° Vlaamse codex RO).

<sup>2814</sup> Artikel 4.2.2, §1, lid 3 Vlaamse codex RO.

<sup>2815</sup> Artikel 4.2.2, §2 Vlaamse codex RO.

<sup>2816</sup> Artikel 4.2.2, §3 Vlaamse codex RO.

<sup>2817</sup> T. DE WAELE, “Vergunningen”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in C.P.R., Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 122, nr. 81; W. DECUYPER, T. HUYGENS, E. RENTMEESTERS, S. WALGRAEVE, “De ruimtelijke ordening opnieuw geordend”, *TMR* 2009, 502.

<sup>2818</sup> Artikel 4.2.2, §4, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>2819</sup> Artikel 4.2.2, §4, lid 2 Vlaamse codex RO.

<sup>2820</sup> Artikel 4.2.2, §5 Vlaamse codex RO.

<sup>2821</sup> Artikel 4.2.2, §6 Vlaamse codex RO.

van artikel 119bis Nieuwe Gemeentewet<sup>2822</sup>. De regeling inzake de meldingsplicht werd uitgevoerd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010<sup>2823</sup>.

**545.** Bij de vraag of aan een illegale constructie, waartegen geen overheidsoptreden meer mogelijk is – in dit geval na uitvoering van een in kracht van gewijsde getreden rechterlijke beslissing tot het uitvoeren van bouw- of aanpassingswerken of het betalen van een meerwaardesom – niet vergunningsplichtige handelingen, van vergunningsplicht vrijgestelde of meldingsplichtige handelingen kunnen uitgevoerd worden dient het voormelde onderscheid tussen niet-vergunningsplichtige, van vergunningsplicht vrijgestelde of meldingsplichtige handelingen in gedachten te worden gehouden.

**546.** Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de vraag die in de doctrine<sup>2824</sup> is gerezen, m.n. of uitgevoerde niet-vergunningsplichtige handelingen of van vergunningsplicht vrijgestelde handelingen, ten aanzien waarvan geen inbreuk op de vergunningsplicht kan weerhouden worden, toch nog strafbaar kunnen zijn wegens strijdigheid met de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften. Immers, door het Decreet ruimtelijke ordening 1999<sup>2825</sup> was bepaald dat het uitvoeren, voortzetten en in stand houden van werken, handelingen en wijzigingen in strijd met de bepalingen van de ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg, strafbaar was, tenzij de uitgevoerde werken, handelingen en wijzigingen vergund waren<sup>2826</sup>. Deze strafbepaling geldt ongeacht de vraag of de werken, handelingen en wijzigingen al dan niet vergunbaar zijn<sup>2827</sup>.

## ***d.2 Regeling onder gelding van het DRO 1999***

### **d.2.1 Niet-vergunningsplichtige handelingen aan een illegale constructie**

---

<sup>2822</sup> Artikel 4.2.2, §5 Vlaamse codex RO; T. DE WAELE, “Vergunningen”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in C.P.R., Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 123, nr. 82; G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2011, p. 210, nr. 284.

<sup>2823</sup> B.VI.Reg. 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, B.S. 10 september 2010. Zie voor een korte bespreking: G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2011, p. 211, nr. 286.

<sup>2824</sup> Zie hierover: G. DEBERSAQUES, “Handhaving”, in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (ed.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2004, 819-821; P. FLAMEY, G. VERHELST en P.J. VERVOORT, “Handhaving”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in C.P.R., Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 211, nr. 209.

<sup>2825</sup> Artikel 146, lid 1, 2° en 6° Decreet ruimtelijke ordening 1999.

<sup>2826</sup> De toevoeging “tenzij de uitgevoerde werken, handelingen of wijzigingen vergund zijn” werd ingevoegd bij Decreet van 21 november 2003 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, B.S. 29 januari 2004.

Zie hierover: B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw in het Vlaamse Gewest*, in C.P.R., Brugge, Vanden Broele, 2004, p. 327, nr. 322; G. DEBERSAQUES, “Handhaving”, in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (ed.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2004, 820.

<sup>2827</sup> Arbitragehof nr. 156/2005, 20 oktober 2005, *TMR* 2005, 112.

547. Onder gelding van het Decreet Ruimtelijke Ordening 1999 werd de vraag gesteld of aan illegale constructies, waartegen geen overheidsoptreden meer mogelijk was – in dit geval na uitvoering van een in kracht van gewijsde getreden rechterlijke beslissing tot het uitvoeren van bouw- of aanpassingswerken of het betalen van een meerwaardesom – niet vergunningsplichtige onderhouds- en instandhoudingswerken kunnen worden uitgevoerd<sup>2828</sup>.

548. De rechtspraak<sup>2829</sup> was van oordeel dat geen niet-vergunningsplichtige onderhouds- en instandhoudingswerken konden uitgevoerd worden aan illegale gebouwen: *“Er kunnen geen ‘legale’ werken aan illegale gebouwen worden uitgevoerd: krachtens de art. 99 e.v. van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening geldt uitdrukkelijk dat pas wanneer er een (regularisatie)vergunning wordt verleend, werken mogelijk zijn”*. Aangezien deze werken wederrechtelijk waren konden deze vervolgens ook het voorwerp uitmaken van een stakingsbevel.

549. Hoewel de stelling dat aan een illegaal bouwwerk geen legale onderhouds- en instandhoudingswerken kunnen uitgevoerd worden, als plausibel werd bestempeld, werd m.i. terecht opgemerkt dat het hiervoor in de rechtspraak gehanteerde uitgangspunt onjuist was. In artikel 99 Decreet ruimtelijke ordening 1999 was immers niet uitdrukkelijk bepaald dat de constructie vergund moest zijn. Hoogstens zou uit de *ratio legis* van de ruimtelijke ordeningswetgeving in het algemeen een argument kunnen geput worden. Het feit immers dat onderhouds- en instandhoudingswerken niet-vergunningsplichtig zijn, impliceert echter niet dat zij daardoor buiten het toepassingsgebied van de ruimtelijke ordeningswetgeving vallen<sup>2830</sup>. Meer bepaald rees de vraag of niet-vergunningsplichtige werken, handelingen of wijzigingen, ondanks de afwezigheid van enige vergunningsverplichting, toch strafbaar konden zijn ingeval van strijdigheid met de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften. In de rechtsleer<sup>2831</sup> bestond hierover controverse en werden dienaangaande diverse standpunten verdedigd.

---

<sup>2828</sup> Zie hierover: B. ROELANDTS en H. VAN LANDEGHEM, “Staking van onderhouds- en instandhoudingswerken aan illegale gebouwen: kleine werken, grote vragen”, *TROS* 2008, 181-201.

<sup>2829</sup> Gent 21 september 2007, *TROS* 2008, 218, noot; Corr. Gent 13 december 1994, gecit. in B. ROELANDTS en H. VAN LANDEGHEM, “Staking van onderhouds- en instandhoudingswerken aan illegale gebouwen: kleine werken, grote vragen”, *TROS* 2008, p. 192, voetnoot nr. 17.

<sup>2830</sup> B. ROELANDTS en H. VAN LANDEGHEM, “Staking van onderhouds- en instandhoudingswerken aan illegale gebouwen: kleine werken, grote vragen”, *TROS* 2008, 192-193.

<sup>2831</sup> Zie hierover o.a.: P. FLAMEY, G. VERHELST en P.J. VERVOORT, “Handhaving”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in C.P.R., Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 211-213, nr. 208-209; H. VAN LANDEGHEM en G. DEBERSAQUES, “Handhaving”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES, *Handboek Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 886-888, nrs. 58-59; B. ROELANDTS en H. VAN LANDEGHEM, “Staking van onderhouds- en instandhoudingswerken aan illegale gebouwen: kleine werken, grote vragen”, *TROS* 2008, 192-195; G. DEBERSAQUES, “Handhaving”, in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (ed.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 819-821, nr. 48.

Volgens een eerste strekking in de rechtsleer<sup>2832</sup> konden niet-vergunningsplichtige handelingen altijd en overal worden uitgevoerd, vermits deze vergunningsvrijstelling een algemene gelding had en niet bestemmingsgebonden was. Deze strekking steunde zich hiervoor o.a. op een arrest van het Arbitragehof van 23 april 2002<sup>2833</sup>. Het (toenmalige) Arbitragehof<sup>2834</sup> oordeelde meerbepaald dat uit artikel 99, §1, lid 1, 1° Decreet ruimtelijke ordening 1999 – waarin was bepaald dat niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning mag bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken – volgt dat eenieder zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning instandhoudings- of onderhoudswerken onder dezelfde voorwaarden en omstandigheden mag uitvoeren.

Een tweede strekking<sup>2835</sup> daarentegen was van oordeel dat onderhouds- en instandhoudingswerken niet zonder meer konden uitgevoerd worden. Deze strekking steunde zich hiervoor op de bindende en verordenende kracht<sup>2836</sup> van de ruimtelijke ordeningsplannen. Zowel plannen van aanleg<sup>2837</sup> als ruimtelijke uitvoeringsplannen hebben een algemeen geldende en directe werking, zowel t.a.v. de overheid als ten opzichte van de burger. Op grond van artikel 146, lid 1, 2° en 6° DRO 1999 was het uitvoeren, voortzetten en in stand houden van werken, handelingen en wijzigingen in strijd met de bepalingen van de ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg, strafbaar gesteld, tenzij de uitgevoerde werken, handelingen en wijzigingen vergund zijn<sup>2838</sup>. Hieronder moest worden verstaan alle werken, wijzigingen of handelingen, ongeacht of zij krachtens artikel 99 DRO 1999 aan bijzondere, administratieve pleegvormen (zoals het verkrijgen van een vergunning) zijn onderworpen of daarvan vrijgesteld zijn. Aldus was deze strekking van oordeel dat onderhouds- en instandhoudingswerken niet zonder meer konden uitgevoerd worden; dit zou enkel

---

<sup>2832</sup> M. BOES, “Kroniek ruimtelijke ordening en stedenbouw (1993-1998), *RW* 1998-99, nr. 35; ”S. LUST, “Het Arbitragehof en de ruimtelijke ordening: de vergunningen”, in S. LUST (ed.), *Het Arbitragehof en het ruimtelijk ordeningsrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 102.

<sup>2833</sup> Arbitragehof nr. 71/2002, 23 april 2002, *NjW* 2002, *TMR* 2002, 239.

<sup>2834</sup> Arbitragehof nr. 71/2002, 23 april 2002, *NjW* 2002, *TMR* 2002, 239, overweging B.10.2.

<sup>2835</sup> B. ROELANDTS en H. VAN LANDEGHEM, “Staking van onderhouds- en instandhoudingswerken aan illegale gebouwen: kleine werken, grote vragen”, *TROS* 2008, 193.

<sup>2836</sup> Dit volgt o.a. uit de art. 2 §1 Coördinatiedecreet 1996 en art. 38 §1, laatste lid DRO 1999 (F. HAENTJENS, “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, p. 440, nr. 59).

Zie thans artikel 2.2.2, §1, *in fine* (ruimtelijk uitvoeringsplan) en artikel 7.7.4, §1, lid 1 Vlaamse codex RO (plannen van aanleg) (G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2011, p. 141, nr. 183 en p. 165, nr. 216).

<sup>2837</sup> Met plannen van aanleg wordt bedoeld: “een gewestplan, een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg” (zie art. 1.1.2, 9° Vlaamse codex RO).

<sup>2838</sup> De toevoeging “tenzij de uitgevoerde werken, handelingen of wijzigingen vergund zijn” werd ingevoegd bij Decreet van 21 november 2003 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, *B.S.* 29 januari 2004.

Zie hierover: B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw in het Vlaamse Gewest*, in *C.P.R.*, Brugge, Vanden Broele, 2004, p. 327, nr. 322; G. DEBERSAQUES, “Handhaving”, in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (ed.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2004, 820.

mogelijk zijn indien (1) zij voldeden aan de vrijstellingsvoorwaarden en (2) bestaanbaar waren met de bestemmingsvoorschriften van de ruimtelijke ordeningsplannen.

De tweede strekking werd bevestigd in een arrest van het Arbitragehof van 20 oktober 2005<sup>2839</sup>, waarin het Arbitragehof oordeelde dat, aangezien de ruimtelijke ordeningsplannen voorschriften bevatten die bindende en verordenende kracht hebben, alle werken, handelingen of wijzigingen die met deze voorschriften in strijd zijn, strafbaar zijn, ongeacht of ze al dan niet vergunbaar zijn.

#### **d.2.2 Vrijgestelde en meldingsplichtige handelingen aan illegale constructies**

**550.** De vrijstelling van de vergunningsplicht gold slechts voor zover aan alle door het Kleinewerkenbesluit 2000 gestelde voorwaarden is voldaan. Er was m.a.w. geen vrijstelling van vergunningsplicht indien aan de gestelde voorwaarden niet voldaan was. In dergelijk geval blijft de handeling onderworpen aan de principiële vergunningsplicht<sup>2840</sup>.

**551.** Het Kleinewerkenbesluiten 2000<sup>2841</sup> vereiste in het merendeel van de gevallen dat, opdat vrijstelling van vergunningsplicht toepasselijk was, de werken, handelingen of wijzigingen werden uitgevoerd aan «een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning of gebouw»<sup>2842</sup>.

Hieruit volgde m.i. dat, indien de illegale constructie voldoet aan voorwaarden om als «hoofdzakelijk vergund» te worden beschouwd, en voor zover alle andere voorwaarden vervuld zijn, de van vergunning vrijgestelde werken, handelingen of wijzigingen konden uitgevoerd worden aan de illegale constructie.

Indien daarentegen de illegale constructie niet als «hoofdzakelijk vergund» kon worden beschouwd, was er geen vrijstelling van vergunningsplichtig. In dergelijk geval bleef de handeling onderworpen aan de principiële vergunningsplicht<sup>2843</sup>.

**552.** Het Kleinewerkenbesluit 2000<sup>2844</sup> bepaalde bovendien dat de vrijstelling van vergunningsplicht slechts gold voor zover de vrijgestelde handelingen niet strijdig waren met stedenbouwkundige verordeningen, bouwverordeningen, verkavelingsverordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvergunningen, bouwvergunningen of stedenbouwkundige vergunningen. Aldus waren het uitvoeren, voortzetten of in stand houden van (van

---

<sup>2839</sup> Arbitragehof nr. 156/2005, 20 oktober 2005, *TMR* 2005, 112.

<sup>2840</sup> Vgl. G. DEBERSAQUES, “Handhaving”, in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (ed.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 819, nr. 47.

<sup>2841</sup> Zie bv. artikel 3, 4°, 5°, 6°, 7°, 11° en 17° Kleinewerkenbesluiten 2000.

<sup>2842</sup> B. ROELANDTS en H. VAN LANDEGHEM, “Staking van onderhouds- en instandhoudingswerken aan illegale gebouwen: kleine werken, grote vragen”, *TROS* 2008, 192).

<sup>2843</sup> Vgl. G. DEBERSAQUES, “Handhaving”, in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (ed.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 819, nr. 47.

<sup>2844</sup> Artikel 3, lid 1 Kleinewerkenbesluit 2010.

vergunningsplicht) vrijgestelde werken, handelingen of wijzigingen, in strijd met voormelde stedenbouwkundige voorschriften, strafbaar<sup>2845</sup>.

### ***d.3 Regeling onder gelding Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening***

#### **d.3.1 Vooraf: opheffing strafbaarstelling**

**553.** De regeling onder gelding van het Decreet ruimtelijke ordening 1999, op grond waarvan niet-vergunningsplichtige<sup>2846</sup> handelingen (of van vergunningsplicht vrijgestelde handelingen<sup>2847</sup>) toch strafbaar konden zijn<sup>2848</sup>, werd in de rechtsleer fel bekritiseerd<sup>2849</sup>.

**554.** De decreetgever had gehoor voor deze (terechte) kritiek. Na het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 bepaalde de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>2850</sup> dat de rechtstreekse strafbaarstelling van handelingen in strijd met de ordeningsplannen niet langer gold voor onderhoudswerken aan hoofdzakelijke vergunde constructies<sup>2851</sup> of voor handelingen die vrijgesteld waren van de vergunningsplicht<sup>2852</sup>.

Allereerst werden dus niet-vergunningsplichtige onderhoudswerken uit het toepassingsgebied van de strafbaarstelling gesloten, op voorwaarde dat zij betrekking hebben op een hoofdzakelijk vergunde constructie. Daarnaast waren ook de van een stedenbouwkundige vergunning vrijgestelde werken buiten het toepassingsgebied van de strafbaarstelling gebracht: in de mate het uitgevoerde

---

<sup>2845</sup> G. DEBERSAQUES, “Handhaving”, in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (ed.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 819, nr. 47.

<sup>2846</sup> M.n. onderhouds- en instandhoudingswerken (zie artikel 99, §1, lid 1, 1° DRO 1999).

<sup>2847</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, B.S. 18 mei 2000 (verkort weergegeven als «Kleinwerkenbesluit 2000»).

Thans (lees: sinds 10 december 2010): Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, B.S. 10 september 2010 (verkort weergegeven als «Kleinwerkenbesluit 2010»).

<sup>2848</sup> Op grond van artikel 146, lid 1, 2° en 6° DRO 1999.

<sup>2849</sup> Zie bv. B. ROELANDTS en H. VAN LANDEGHEM, “Staking van onderhouds- en instandhoudingswerken aan illegale gebouwen: kleine werken, grote vragen”, *TROS* 2008, 194; G. DEBERSAQUES, “Handhaving”, in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (ed.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2004, 819-821; P. FLAMEY, G. VERHELST en P.J. VERVOORT, “Handhaving”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in C.P.R., Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 211-212, nr. 209.

<sup>2850</sup> Artikelen 6.1.1., 2° en 6° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>2851</sup> Onder hoofdzakelijk vergunde constructie verstaat de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art. 4.1.1, 7°): “een stedenbouwkundige constructie waarbij geldt dat:

a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsuitoefening noodzakelijke constructie vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft;  
b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysische aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft”.

<sup>2852</sup> B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, “Eerste reparaties aan de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, 17.

werk beantwoordde aan de voorwaarden tot vrijstelling, diende geen acht meer te worden geslaan op de stedenbouwkundige voorschriften<sup>2853</sup>.

555. Toch bleef er ook na het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 betwisting bestaan<sup>2854</sup>. Het opheffen van de strafbaarstelling stond immers nog niet gelijk met het toelaatbaar maken ervan<sup>2855</sup>. Ondanks de opheffing van de strafbaarstelling bleven derden over de mogelijkheid beschikken om langs burgerrechtelijke weg het herstel te vorderen van (niet-vergunningsplichtige of vrijgestelde) werken uitgevoerd in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften<sup>2856</sup>.

Daarom stelde de decreetgever een «fundamentelere<sup>2857</sup>» oplossing voor. Met het Reparatie-decreet 2010<sup>2858</sup> werd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>2859</sup> uitdrukkelijk bepaald dat (1) onderhoudswerken aan een hoofdzakelijk vergunde constructie en (2) handelingen die vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht<sup>2860</sup>, op voorwaarde dat de op het perceel aanwezige gebouwen of constructies hoofdzakelijk vergund zijn, “niet beschouwd worden als strijdig met de voorschriften van het gewestplan, gewestelijke of provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen”. Het gevolg hiervan is dat de uitzonderingen op de rechtstreekse strafbaarstelling van handelingen in strijd met ruimtelijke ordeningsplannen niet langer relevant waren en dus geschrapt werden<sup>2861</sup>.

---

<sup>2853</sup> P. FLAMEY, G. VERHELST en P.J. VERVOORT, “Handhaving”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in C.P.R., Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 214, nr. 211.

<sup>2854</sup> Zie hierover: B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, “Eerste reparaties aan de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, 17-18.

<sup>2855</sup> Memorie van Toelichting bij het Decreet van 16 juli 2010 houdende aanpassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en van het Decreet van 10 maart 2006 houdende de decretale aanpassingen inzake ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed als gevolg van bestuurlijk beleid (verkort weergegeven als «Memorie van Toelichting bij het Reparatie-decreet 2010»), *Parl.St.* VI.Parl. 2009-2010, nr. 349/1, 5; B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, “Eerste reparaties aan de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, 17.

<sup>2856</sup> Memorie van Toelichting bij het Reparatie-decreet 2010, *Parl.St.* VI.Parl. 2009-2010, nr. 349/1, 5; B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, “Eerste reparaties aan de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, 17; P. FLAMEY, G. VERHELST en P.J. VERVOORT, “Handhaving”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in C.P.R., Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 219, nr. 216.

<sup>2857</sup> Memorie van Toelichting bij het Reparatie-decreet 2010, *Parl.St.* VI.Parl. 2009-2010, nr. 349/1, 5.

<sup>2858</sup> Decreet van 16 juli 2010 houdende aanpassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en van het Decreet van 10 maart 2006 houdende de decretale aanpassingen inzake ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed als gevolg van bestuurlijk beleid (verkort weergegeven als «Reparatie-decreet 2010»), *B.S.* 9 augustus 2010.

Zie voor een eerste bespreking van dit Decreet: B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, “Eerste reparaties aan de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, 5-35.

<sup>2859</sup> Artikel 4.4.1, §3 Vlaamse codex RO.

<sup>2860</sup> In de rechtsleer bestaat er discussie over de vraag of hieronder de “niet-vergunningsplichtige” handelingen – d.w.z. handelingen die niet vergunningsplichtig zijn, noch zijn vrijgesteld van vergunningsplicht – vallen (*Pro*: P. FLAMEY, G. VERHELST en P.J. VERVOORT, “Handhaving”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in C.P.R., Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 219, nr. 216; *contra*: M. BOES, S. VERBIST, K. VAN ALSENOY, J. GEENS, “Het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid”, *RW* 2009-2010, p. 21, nr. 40).

<sup>2861</sup> B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, “Eerste reparaties aan de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, 18. Vgl. P. FLAMEY, G. VERHELST en P.J. VERVOORT, “Handhaving”, in P. FLAMEY en G.



Deze regeling<sup>2862</sup> is derhalve, behoudens wat betreft fotovoltaïsche zonnepanelen of zonneboilers<sup>2863</sup>, niet van toepassing ingeval van strijdigheid met de voorschriften van een gemeentelijk plan van aanleg (BPA of APA), een gemeentelijke RUP, een verordening of een verkavelingsvergunning<sup>2864</sup>. Wel kan de gemeenteraad in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening de lijst vaststellen van de bijzondere plannen van aanleg, gemeentelijke RUP's en verkavelingsvergunningen<sup>2865</sup>, of delen ervan, waarbinnen (1) onderhoudswerken aan een hoofdzakelijk vergunde constructie of (2) handelingen die vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht, op voorwaarde dat de op het perceel aanwezige gebouwen of constructies hoofdzakelijk vergund zijn, niet beschouwd worden als strijdig met deze voorschriften<sup>2866</sup>.

Deze regeling doet tot slot geen afbreuk aan de regelingen rond beschermd erfgoed<sup>2867</sup>, hetgeen inhoudt dat die versoepeling niet inhoudt dat geen machtiging meer moet worden gevraagd indien deze werken worden uitgevoerd aan beschermde monumenten of niet moeten worden gemeld in een beschermd stads- of dorpsgezicht<sup>2868</sup>.

### **d.3.2 Niet-vergunningsplichtige handelingen aan illegale constructies**

**556.** De vraag rijst of deze regeling ook van toepassing is op illegale constructies ten aanzien waarvan ingevolge een in kracht van gewijsde getreden rechterlijke beslissing herstelmaatregelen (bouw- of aanpassingswerken of een meerwaardesom) werden bevolen en uitgevoerd.

**557.** Anders dan met betrekking tot stabiliteitswerken<sup>2869</sup>, bepaalt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet of aan een illegale constructie – ten aanzien waarvan bij gerechtelijke beslissing herstelmaatregelen (bouw- of aanpassingswerken of een meerwaardesom) werden bevolen en

---

VERHELST (eds.), *Ruimtelijke ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in C.P.R., Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 218, nr. 215.

<sup>2862</sup> Zie voor een kritische bespreking: P. FLAMEY, G. VERHELST en P.J. VERVOORT, “Handhaving”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in C.P.R., Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 220-221, nr. 217.

Hierbij moet wel opgemerkt worden dat deze auteurs, in hun kritische bespreking – die werd afgesloten op 21 april 2000 (zie p. 218, voetnoot 534), nog het Kleinewerkenbesluit van 14 april 2000 betrekken terwijl sinds 10 december 2010 de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning geregeld worden door het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 (B.S. 18 mei 2000).

<sup>2863</sup> Zie artikel 4.4.1, §2 Vlaamse codex RO.

<sup>2864</sup> B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, “Eerste reparaties aan de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, 17.

<sup>2865</sup> Eigenaardig is dat APA's en stedenbouwverordeningen hier buiten beschouwing zijn gelaten (B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, “Eerste reparaties aan de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, 17).

<sup>2866</sup> Artikel 4.4.1, §2 Vlaamse codex RO.

<sup>2867</sup> Memorie van Toelichting bij het Reparatie-decreet 2010, *Parl.St.* VI.Parl. 2009-2010, nr. 349/1, 5.

<sup>2868</sup> Nieuw artikel 11, §4 van het Decreet van 16 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten (B.S. 22 april 1976, verkort weergegeven als «Monumentendecreet»).

Zie B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, “Eerste reparaties aan de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, 17.

<sup>2869</sup> Zie artikel 6.1.58 Vlaamse codex RO.

uitgevoerd – niet-vergunningsplichtige onderhoudswerken uitgevoerd worden. Toch zijn er o.i. verschillende redenen om uit te gaan van een principiële mogelijkheid.

*Allereerst* volgt uit artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet dat onderhoudswerken slechts kunnen uitgevoerd worden aan vergunde constructies. Indien ervan wordt uitgegaan dat uit artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening volgt dat onderhoudswerken slechts kunnen uitgevoerd worden aan vergunde constructies<sup>2870</sup>, dan voegt men iets toe aan artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wat er niet in staat<sup>2871</sup>.

*Vervolgens* laat de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, weliswaar onder bepaalde voorwaarden<sup>2872</sup>, (meer ingrijpende) stabiliteitswerken toe aan illegale constructies. Er zijn derhalve geen redenen om de (minder ingrijpende) onderhoudswerken t.a.v. illegale constructies te verbieden: *“qui peut le plus, peut le moins”*.

*Tot slot* beschouwt de decreetgever onderhoudswerken aan een hoofdzakelijk vergunde constructie niet als strijdig met de voorschriften van een gewestplan en gewestelijke of provinciale RUP's<sup>2873</sup>. Indien de decreetgever onderhoudswerken, weliswaar (opnieuw) onder bepaalde voorwaarden, toelaatbaar acht aan een hoofdzakelijk vergunde constructie, niettegenstaande principiële strijdigheid met de ruimtelijke ordeningsplannen, zijn er o.i. geen redenen om deze onderhoudswerken niet toelaatbaar te achten aan een illegale constructie, die weliswaar niet als een hoofdzakelijk vergunde constructie kan beschouwd worden, maar waarbij de onderhoudswerken wel in overeenstemming zijn met de ruimtelijke ordeningsplannen. In dit geval is er immers (1) noch een inbreuk op de vergunningsplicht en (2) noch een inbreuk op de ruimtelijke ordeningsplannen<sup>2874</sup>. Betreft het daarentegen geen hoofdzakelijk vergunde constructie dan zijn de onderhoudswerken wel verboden en strafbaar, voor zover ze in strijd zijn met deze ruimtelijke ordeningsplannen<sup>2875</sup>. Hetzelfde geldt voor onderhoudswerken, weliswaar uitgevoerd aan een hoofdzakelijk vergunde constructie, maar strijdig met een BPA, APA, een gemeentelijk RUP, een verordening of een verkavelingsvergunning<sup>2876</sup>.

**558.** De rechtspraak van het Hof van Cassatie bevestigt de principiële mogelijkheid. In een arrest van 8 februari 2013<sup>2877</sup>, gewezen op andersluidende conclusie van advocaat-generaal Vandewal, oordeelde het Hof van Cassatie dat de loutere uitvoering van inrichtingswerkzaamheden aan een

<sup>2870</sup> In die zin uitdrukkelijk: Gent 21 september 2007, *TROS* 2008, 218, noot; Corr. Gent 13 december 1994, gecit. in B. ROELANDTS en H. VAN LANDEGHEM, “Staking van onderhouds- en instandhoudingswerken aan illegale gebouwen: kleine werken, grote vragen”, *TROS* 2008, p. 192, voetnoot nr. 17.

<sup>2871</sup> B. ROELANDTS en H. VAN LANDEGHEM, “Staking van onderhouds- en instandhoudingswerken aan illegale gebouwen: kleine werken, grote vragen”, *TROS* 2008, 192.

<sup>2872</sup> Zie artikel 6.1.58 Vlaamse codex RO.

<sup>2873</sup> Zie artikel 4.4.1., §3, lid 1, 3° Vlaamse codex RO.

<sup>2874</sup> Vgl. B. ROELANDTS en H. VAN LANDEGHEM, “Staking van onderhouds- en instandhoudingswerken aan illegale gebouwen: kleine werken, grote vragen”, *TROS* 2008, 193.

<sup>2875</sup> B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, “Eerste reparaties aan de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, *TROS* 2011, 17.

<sup>2876</sup> Zie artikel 4.4.1, §3 Vlaamse codex RO.

<sup>2877</sup> Cass. 8 februari 2013, C.10.0585.N, [www.cass.be](http://www.cass.be), (andersluidende) concl. C. Vandewal.

afgewerkt gebouw niet vergunningsplichtig is, aangezien voor deze handeling geen stedenbouwkundige vergunning vereist is. De omstandigheid dat het gebouw, waarin de inrichtingswerkzaamheden worden uitgevoerd, zelf werd opgetrokken zonder stedenbouwkundige vergunning, doet hieraan geen afbreuk. De loutere uitvoering van niet-vergunningsplichtige inrichtingswerkzaamheden aan een afgewerkt gebouw, zelfs al werd het gebouwd zonder stedenbouwkundige vergunning, is derhalve geen stedenbouwkundige inbreuk.

In de feiten die aanleiding gaven tot dit arrest werd tot 2 maal toe een verleende stedenbouwkundige vergunning vernietigd, eerst door de Raad van State, nadien door de bevoegde minister. Hierna werd de staking van de werken en van het gebruik bevolen. Het bevel tot staking van de werken had betrekking op het volledige gebouw, terwijl de staking van het gebruik betrekking had op alle appartementen, m.u.v. vier appartementen die inmiddels verkocht waren. Voor de kortgedingrechter werden deze stakingsbevelen aangevochten. De kortgedingrechter willigde deze vordering in; in graad van beroep werd vastgesteld dat de vordering intussen zonder voorwerp was, maar – met het oog op de beslissing omtrent de gerechtskosten – oordeelden de appelrechters dat het stakingsbevel onterecht werd opgelegd.

In zijn voorziening in cassatie wierp het Vlaams gewest op dat de afwerking van een illegaal gebouw een stedenbouwkundige inbreuk uitmaakt<sup>2878</sup> op grond waarvan de staking van de werken kan bevolen, zelfs indien het om inrichtingswerken gaat.

Advocaat-generaal Vandewal concludeerde tot de gegrondheid van het onderdeel en tot de vernietiging van het bestreden arrest. Rekening houdende met de dubbele finaliteit<sup>2879</sup> van het stakingsbevel was het mogelijk een bevel tot staking op te leggen, ook wanneer vergunningsplichtige werken voltooid waren, op voorwaarde dat deze maatregel ertoe strekte de macht van de rechter om het herstel te bevelen veilig te stellen. In die optiek, en steeds op voorwaarde dat dit oogmerk aanwezig was, kon het bestuur naar zijn mening de staking bevelen van op zich niet-vergunningsplichtige inrichtingswerken aan een onvergund opgetrokken gebouw en van het in gebruik nemen ervan.

Het Hof van Cassatie oordeelde daarentegen anders. Uit (oud) artikel 146, lid 1, 1<sup>o</sup><sup>2880</sup>, (oud) artikel 99, §1, lid 1, 1<sup>o</sup><sup>2881</sup> en (oud) artikel 99, §1, lid 2<sup>2882</sup> Decreet ruimtelijke ordening 1999 volgt dat de loutere uitvoering van inrichtingswerkzaamheden aan een afgewerkt gebouw niet vergunningsplichtig is, aangezien voor deze handeling geen stedenbouwkundige vergunning vereist is. De omstandigheid dat het gebouw, waarin de inrichtingswerkzaamheden worden uitgevoerd, zelf werd opgetrokken zonder stedenbouwkundige vergunning, doet hieraan geen afbreuk. Ook uit het

---

<sup>2878</sup> NI. een inbreuk op (oud) artikel 146, lid 1, 1<sup>o</sup> DRO 1999 (nieuw artikel 6.1.1, lid 1, 1<sup>o</sup> VCRO).

<sup>2879</sup> Met name:

- enerzijds de macht van de rechter om het herstel te bevelen veilig te stellen,
- anderzijds de geviseerde stedenbouwinbreuken te voorkomen en derhalve de verdere aantasting van de ruimtelijke ordening door die stedenbouwinbreuken te beletten;

<sup>2880</sup> Nieuw artikel 6.1.1, lid 1, 1<sup>o</sup> Vlaamse codex RO.

<sup>2881</sup> Nieuw artikel 4.2.1, lid 1, 1<sup>o</sup> Vlaamse codex RO

<sup>2882</sup> Nieuw artikel 4.1.1, 3<sup>o</sup> Vlaamse codex RO.

Kleinwerkenbesluit 2000<sup>2883</sup> volgt niet enkel dat inrichtingswerkzaamheden binnen een vergund gebouw zijn vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning en dat voor inrichtingswerkzaamheden binnen een onvergund gebouw een bijkomende stedenbouwkundige vergunning vereist is. De loutere uitvoering van niet-vergunningsplichtige inrichtingswerkzaamheden aan een afgewerkt gebouw, zelfs al werd het gebouwd zonder stedenbouwkundige vergunning, is derhalve geen stedenbouwkundige inbreuk.

Deze rechtspraak sluit aan bij de hoger besproken rechtspraak van het Hof van Cassatie<sup>2884</sup>, die betrekking heeft op de onteigeningsvergoeding, en waaruit volgt dat een onteigeningsvergoeding wel verschuldigd is voor uitgevoerde instandhoudings- en onderhoudswerken waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

### **d.3.3 Vrijgestelde handelingen aan illegale constructies**

**559.** Ook m.b.t. de door de Vlaamse Regering van vergunningsplicht vrijgestelde<sup>2885</sup> werken bepaalt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet of aan een illegale constructie – ten aanzien waarvan bij gerechtelijke beslissing herstelmaatregelen (bouw- of aanpassingswerken of een meerwaardesom) werden bevolen en uitgevoerd – deze van vergunningsplicht vrijgestelde handelingen mogen uitgevoerd worden.

**560.** De situatie lijkt hier – op het eerste gezicht – anders te zijn<sup>2886</sup>. In het Kleinwerkenbesluit 2010<sup>2887</sup> wordt immers uitdrukkelijk<sup>2888</sup> vereist dat de (van vergunningsplicht vrijgestelde) handeling wordt uitgevoerd aan «een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning of gebouw». Enkel indien de illegale constructie zou voldoen aan voorwaarden om als «hoofdzakelijk vergund» te worden beschouwd, en voor zover alle andere voorwaarden vervuld zijn, zullen deze van vergunning vrijgestelde handelingen kunnen uitgevoerd worden aan een illegale constructie.

**561.** Toch houdt het enkele feit dat niet voldaan is aan deze voorwaarde om te worden vrijgesteld van vergunningsplicht, o.i. echter nog niet in dat deze werken niet zijn toegelaten. Indien niet aan (één van) de voorwaarde(n) is voldaan, houdt dit enkel in dat deze werken niet vrijgesteld zijn van

---

<sup>2883</sup> NI. artikel 3, 3° Kleinwerkenbesluit 2000.

<sup>2884</sup> Cass. 18 juni 1998, *AJT* 1998-99, 934, noot L. DE GEYTER.

<sup>2885</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, *B.S.* 18 mei 2000 (verkort weergegeven als «Kleinwerkenbesluit 2000»).

Thans (lees: sinds 10 december 2010): Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, *B.S.* 10 september 2010 (verkort weergegeven als «Kleinwerkenbesluit 2010»).

<sup>2886</sup> Vgl. B. ROELANDTS en H. VAN LANDEGHEM, “Staking van onderhouds- en instandhoudingswerken aan illegale gebouwen: kleine werken, grote vragen”, *TROS* 2008, 192.

<sup>2887</sup> Overigens net zoals in het Kleinwerkenbesluit 2000 (zie B. ROELANDTS en H. VAN LANDEGHEM, “Staking van onderhouds- en instandhoudingswerken aan illegale gebouwen: kleine werken, grote vragen”, *TROS* 2008, 192).

<sup>2888</sup> Zie o.a. de artikelen 2.2.1°, 3.2.1°, 4.1.2°, 6.1.1°, c), 8.2.1°, 9.1° Kleinwerkenbesluiten 2010.

vergunningsplicht. Op grond van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>2889</sup> bepaalt de Vlaamse Regering immers de lijst van handelingen met een tijdelijk of occasioneel karakter of met een geringe ruimtelijke impact waarvoor in afwijking van artikel 4.2.1 geen stedenbouwkundige vergunning vereist is<sup>2890</sup>. De Vlaamse Regering heeft hieraan uitvoering gegeven d.m.v. het zgn. Kleinewerkenbesluit 2000<sup>2891</sup>, hetgeen intussen werd vervangen door het Kleinewerkenbesluit 2010<sup>2892</sup>. In het Kleinewerkenbesluit 2010 wordt in het merendeel van de gevallen<sup>2893</sup> de vrijstelling van vergunningsplicht onderworpen aan bepaalde voorwaarden. Slechts indien voldaan is aan alle door het Kleinewerkenbesluit 2010 gestelde voorwaarden zijn de door Vlaamse Regering omschreven handelingen met een tijdelijk of occasioneel karakter of met een geringe ruimtelijke impact vrijgesteld van de vergunningsplicht. Of anders gezegd, er is geen vrijstelling van vergunningsplicht indien aan de gestelde voorwaarden niet is voldaan. In dergelijk geval blijft de handeling m.a.w. onderworpen aan de principiële vergunningsplicht, zoals omschreven in artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze laatste vraag, m.n. of hiervoor in voorkomend geval een stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden, werd hoger reeds uitvoerig behandeld.

#### **d.3.4 Meldingsplichtige handelingen aan illegale constructies**

**562.** Ook m.b.t. de door de Vlaamse Regering aangeduide meldingsplichtige werken<sup>2894</sup> bepaalt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet of aan een illegale constructie – ten aanzien waarvan bij gerechtelijke beslissing herstelmaatregelen (bouw- of aanpassingswerken of een meerwaardesom) werden bevolen en uitgevoerd – deze meldingsplichtige handelingen mogen uitgevoerd worden.

**563.** Net zoals het Kleinewerkenbesluit 2010 bepaalt ook het Meldingsbesluit<sup>2895</sup> dat handelingen slechts meldingsplichtig zijn voor zover ze betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte constructies. Dienvolgens zal ook hier slechts de meldingsplicht toepasselijk zijn indien alle door het Meldingsbesluit gestelde voorwaarden vervuld zijn. In dergelijk geval blijft de handeling m.a.w. onderworpen aan de principiële vergunningsplicht, zoals omschreven in artikel 4.2.1 Vlaamse

---

<sup>2889</sup> Artikel 4.2.4 Vlaamse codex RO.

<sup>2890</sup> T. DE WAELE, “Vergunningen”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in C.P.R., Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 121, nr. 79.

<sup>2891</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, B.S. 18 mei 2000 (verkort weergegeven als «Kleinwerkenbesluit 2000»).

<sup>2892</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, B.S. 10 september 2010 (verkort weergegeven als «Kleinwerkenbesluit 2010»), in werking getreden op 10 december 2010 (zie art. 15.1).

<sup>2893</sup> Zie bv. de Hoofdstukken 2, 3, 4 en 8.

<sup>2894</sup> B.VI.Reg. 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, B.S. 10 september 2010 (verkort weergegeven als «Meldingsbesluit»).

<sup>2895</sup> Zie o.a. artikelen 2, 3, 4 en 5 Meldingsbesluit.

Codex Ruimtelijke Ordening<sup>2896</sup>. Deze laatste vraag, m.n. of hiervoor in voorkomend geval een stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden, werd hoger reeds uitvoerig behandeld.

## **e. Samenvatting van de regeling in de Vlaamse Codex RO**

**564.** Komen we nu terug op de hoger gestelde rechtsvraag: wat is het statuut van een illegale constructie en kunnen t.a.v. van deze constructie, waartegen geen overheidsoptreden meer mogelijk was – wegens uitvoering van een in kracht van gewijsde getreden rechterlijke beslissing tot het uitvoeren van bouw- of aanpassingswerken of het betalen van een meerwaardesom – stabiliteitswerken, onderhoudswerken, niet-vergunningsplichtige en van vergunningsplicht vrijgestelde handelingen uitgevoerd worden?

**565.** De regeling van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>2897</sup> komt er «samengevat» als volgt op neer:

- a) «gedoogd, niet vergund, wel vergunbaar»: de wederrechtelijk opgerichte of in stand gehouden constructie wordt, na uitvoering van de herstelmaatregel (bouw- of aanpassingswerken of na meerwaarde) gedoogd<sup>2898</sup>; de constructie is niet vergund, maar kan (volgens een meerderheidsstrekking) wel het voorwerp uitmaken van een regularisatievergunning volgens daartoe geldende regelen en procedure<sup>2899</sup>;
- b) «stabiliteitswerken<sup>2900</sup>»: ten aanzien van niet-geregulariseerde en wederrechtelijk opgerichte of in stand gehouden onderdelen van een goed kunnen stabiliteitswerken vergund worden, voor zover (1) de overtreder voldaan heeft aan verplichtingen die zijn opgelegd in een minnelijke schikking, of in een vonnis of arrest waarin de uitvoering van bouw- of aanpassingswerken of de betaling van een meerwaardevergoeding bevolen wordt<sup>2901</sup> en (2) de constructie op zich niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening<sup>2902</sup>;

---

<sup>2896</sup> Vgl. T. DE WAELE, “Vergunningen”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in C.P.R., Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 125, nr. 85.

<sup>2897</sup> Artikel 4.4.1, §§2 en 3 Vlaamse codex RO.

<sup>2898</sup> Memorie van toelichting, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 300, nr. 832. Vgl. B. ROELANDTS en H. VAN LANDEGHEM, “Staking van onderhouds- en instandhoudingswerken aan illegale gebouwen: kleine werken, grote vragen”, *TROS* 2008, 181-201.

<sup>2899</sup> Memorie van toelichting, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 300, nr. 832.

<sup>2900</sup> Hieronder wordt verstaan (zie artikel 4.1.1, 11° Vlaamse codex RO):

“werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals:

- e) het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen,
- f) het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen”

<sup>2901</sup> Artikel 6.1.58 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<sup>2902</sup> P. VANSANT, “Bemiddeling en minnelijke schikking”, in G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje ruimtelijke ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 179.

- c) «onderhoudswerken<sup>2903</sup>»: indien (niet-vergunningsplichtige<sup>2904</sup>) onderhoudswerken in overeenstemming zijn met de bestemming van de ruimtelijke ordeningsplannen, zijn onderhoudswerken toelaatbaar aan een illegale constructie; is er daarentegen wel (principiële) strijdigheid met de ruimtelijke ordeningsplannen, dan zullen onderhoudswerken slechts toelaatbaar zijn in de gevallen en onder de voorwaarden zoals bepaald in artikel 4.1.1, §3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- d) «vergunningsplichtige handelingen»: of vergunningsplichtige handelingen kunnen uitgevoerd worden aan een wederrechtelijk opgerichte of in stand gehouden constructie is betwistbaar; de decreetgever en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening lijken evenwel uit te gaan van een principieel verbod;
- e) «van vergunningsplicht vrijgestelde handelingen<sup>2905</sup>»: zgn. kleine werken zullen in het merendeel van de gevallen niet vrijgesteld zijn van een vergunningsplicht aangezien het Kleinewerkenbesluit 2010 doorgaans als voorwaarde stelt dat de handelingen moeten worden uitgevoerd aan hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen of gebouwen; of deze handelingen in voorkomend geval het voorwerp kunnen uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning is vervolgens eveneens betwistbaar nu de decreetgever en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening lijken uit te gaan van een principieel verbod;
- f) «meldingsplichtige handelingen<sup>2906</sup>»: zgn. meldingsplichtige handelingen zullen in het merendeel van de gevallen niet meldingsplichtig zijn aangezien het Meldingsbesluit doorgaans als voorwaarde stelt dat de handelingen moet worden uitgevoerd aan een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte constructies; of deze handelingen in voorkomend geval het voorwerp kunnen uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning is vervolgens eveneens betwistbaar nu decreetgever en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening lijken uit te gaan van een principieel verbod.

## **B. Er werden geen herstelmaatregelen bevolen en de verjaring is definitief ingetreden**

**566.** De verjaring van de herstellvordering is onder geen enkel beding gelijk te stellen met een vergunning, en doet het wederrechtelijk karakter van de illegaal verwezenlijkte werken, handeling of wijzigingen geenszins verdwijnen. Het enige gevolg van de verjaring in hoofde van een welbepaalde deelnemer aan een (voltrokken) bouwmisdrijf bestaat er dan ook in dat deze zich beschermd weet tegen de strafvordering en de herstellvordering van de handhavende overheid van de derdebenadeelde. «De verjaring treft slechts de vordering»: het materieel recht op herstel van de

<sup>2903</sup> Hieronder wordt verstaan: “werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen” (zie artikel 4.1.1, 9° Vlaamse codex RO).

<sup>2904</sup> Artikel 4.2.1, 1° Vlaamse codex RO.

<sup>2905</sup> Bedoeld in het Kleinewerkenbesluit 2010.

<sup>2906</sup> Bedoeld in het Meldingsbesluit.

samenleving of de benadeelde derde dooft niet uit, maar de rechtsvordering lastens de wetsovertreder en strekkende tot de verwezenlijking van dit recht zal niet langer ontvankelijk zijn<sup>2907</sup>.

**567.** Uit de verjaring van de publieke vordering (en private) rechtsvordering tot herstel kan «geen enkel recht op het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning» worden geput. De stedenbouwkundige aanvraag tot het verbouwen van een zgn. verjaarde constructie staat gelijk met een regularisatieaanvraag voor het geheel en dient in die zin te worden beoordeeld<sup>2908</sup>.

**568.** Het blijvend illegaal karakter van de verjaarde constructie heeft daarnaast tot gevolg dat nieuwe wederrechtelijke feiten, zoals het verbouwen of uitbreiden van de kwestieuze constructie zonder stedenbouwkundige vergunning, een «nieuwe rechtsvordering» tot herstel doen ontstaan, welke opnieuw betrekking heeft op het geheel van de illegale toestand. Het zou immers ondenkbaar zijn dat de vordering van de handhavende overheid de terugkeer naar een vorige, evenzeer illegale toestand, zou beogen<sup>2909</sup>.

Aldus werd in de rechtspraak<sup>2910</sup> geoordeeld dat wanneer de afbraak van een wederrechtelijk gebouwde loods werd bevolen, de afbraak zich ook uitstrekt tot de niet-vergunde vloerplaat die inherent deel uitmaakt van de wederrechtelijke constructie. In casu bestond de (onvergunde) vloerplaat reeds in 1981 en werd daarop in 1990 een metalen loods (wederrechtelijk) opgetrokken. Het hof van beroep te Antwerpen was hierbij van oordeel dat de betonnen vloerplaat inherent deel uitmaakte van de wederrechtelijke constructie zodat de veroordeling tot herstel in de vorige staat enkel kon gelezen worden als volgt: herstel in de niet-wederrechtelijke staat, wat de afbraak impliceert van de loods en van de niet-vergunde vloerplaat.

**569.** Tot slot impliceert het blijvend illegaal karakter van een verjaarde constructie dat de instandhouding ervan na een gebeurlijke bestemmingswijziging van het perceel van niet-kwetsbaar naar kwetsbaar gebied (opnieuw) strafbaar zal worden, met uiteraard de (her) opening van de herstellvordering tot gevolg, en dit ongeacht de bestemming op het ogenblik van oprichting<sup>2911</sup>.

---

<sup>2907</sup> P. VANSANT, *De herstelmaatregel in het Vlaamse Decreet Ruimtelijke Ordening*, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS, R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., XV.J, 451-452.

<sup>2908</sup> Vlg. P. VANSANT, *De herstelmaatregel in het Vlaamse Decreet Ruimtelijke Ordening*, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS, R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., XV.J, 453 met verwijzing naar RvS 12 december 2002, nr. 113.571.

<sup>2909</sup> P. VANSANT, *De herstelmaatregel in het Vlaamse Decreet Ruimtelijke Ordening*, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS, R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., XV.J, 453.

<sup>2910</sup> Antwerpen 19 oktober 1999, RW 1999-2000, 1191, noot M. ROOSEMONT.

<sup>2911</sup> Artikel 6.1.1, lid 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Vgl. Cass. 26 februari 2008, P.07.1552.N, *Pas*, 2008, 529, *TBP* 2009, 623, *TMR* 2008, 333, noot P. LEFRANC, *TROS* 2008, 178, noot D. LINDEMANS, [www.cass.be](http://www.cass.be); P. VANSANT, *De herstelmaatregel in het Vlaamse Decreet Ruimtelijke Ordening*, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS, R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., XV.J, 453.



## C. Er werden geen herstelmaatregelen bevolen en de verjaring is nog niet ingetreden

570. Illegale constructies ten aanzien waarvan (1) nog geen herstelmaatregelen zijn bevolen en (2) de verjaring van de strafvordering en/of herstelmaatregelen nog niet zijn ingetreden zijn het meest «precair»: de strafvordering kan nog uitgeoefend worden en herstelmaatregelen kunnen nog gevorderd en bevolen worden.

571. Ook hier geldt m.i. de situatie dat het blijvend illegaal karakter van de constructie tot gevolg heeft dat nieuwe wederrechtelijke feiten, zoals het verbouwen of uitbreiden van de kwestieuze constructie zonder stedenbouwkundige vergunning, een «nieuwe rechtsvordering» tot herstel doen ontstaan, welke opnieuw betrekking zal hebben op het geheel van de illegale toestand. Het zou immers ondenkbaar zijn dat de vordering van de handhavende overheid de terugkeer naar een vorige, evenzeer illegale toestand, zou beogen<sup>2912</sup>.

## 4. Een illegale constructie: (al dan niet) strijdig met de openbare orde ?

572. Een derde belangrijke vraag in het kader van deze studie, is de vraag of een illegale constructie, d.w.z. een constructie opgericht zonder of in strijd met een stedenbouwkundige vergunning, «*ipso facto*» strijdig is met de openbare orde». Zoals hoger is gebleken, zal een vordering niet toegelaten worden, wegens gebrek aan rechtmatig belang, indien de vordering enkel het behoud van een toestand in strijd met de openbare orde nastreeft<sup>2913</sup> of het herstel van een onrechtmatig voordeel nastreeft<sup>2914</sup>. Van belang is dus om na te gaan of een constructie, opgericht zonder of in strijd met een stedenbouwkundige vergunning, (al dan niet) strijdig is met de openbare orde.

573. In de (op dit punt schaarse) rechtsleer<sup>2915</sup> wordt deze vraag ontkennend beantwoord. Twee argumenten worden daartoe aangehaald. Allereerst wordt aangehaald dat niet elke constructie in strijd is met de openbare orde omdat het instandhouden ervan (voorheen<sup>2916</sup>) strafrechtelijk

---

<sup>2912</sup> P. VANSANT, *De herstelmaatregel in het Vlaamse Decreet Ruimtelijke Ordening*, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS, R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., XV.J, 453.

<sup>2913</sup> Cass. 2 april 1998, AR C.94.0438.N, *Arr. Cass.* 1998, 407, *P&B* 1998, 129, *RW* 1998-99, 502, noot, *T. Not.* 2003, 460, *TBBR* 1999, 251, noot D. SIMOENS, [www.cass.be](http://www.cass.be); Cass. 7 oktober 2003, AR P.03.0422.N, *TROS* 2004, 273, noot D. LINDEMANS, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2914</sup> Cass. 2 maart 2006, *TBH* 2007, 253, noot H. DE WULF, *Juristenkrant* 2006, afl. 137, 4; *NJW* 2006, 703, *Pas.* 2006, 483, *RW* 2007-08, 487, noot; Cass. 20 februari 2009, AR C.07.0217.N, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>2915</sup> I. CLAEYS, «Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?», *TBH* 1999, p. 844, nr. 8.

<sup>2916</sup> Sinds het Decreet van 4 juni 2003 (*B.S.* 22 augustus 2003) is het instandhouden van wederrechtelijk uitgevoerde of voortgezette handelingen, enkel strafbaar in ruimtelijk kwetsbaar gebied (art. 6.1.1, lid 3 Vlaamse codex RO; zie daarover: G. DEBERSAQUES en H. VAN LANDEGHEM, «Handhaving», in B. HUBEAU, W.

gesanctioneerd wordt. Bovendien blijkt dit ook uit het feit dat herstelmaatregelen ook voor de burgerlijke rechtbank kunnen gevorderd worden, zonder dat ze gepaard gaan met strafsancties. M.i. dient dit standpunt te worden onderschreven. Navolgende (en zo mogelijk nog meer overtuigende) argumenten kunnen daar aan toegevoegd worden.

574. *Allereerst* bepaalt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>2917</sup> dat naast de straf, tevens herstelmaatregelen kunnen bevolen worden, meer bepaald het herstel in de oorspronkelijke toestand of het staken van het strijdige gebruik, het uitvoeren van bouw- of aanpassingswerken of het betalen van een meerwaardesom.

Sinds het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 regelt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de keuze van de herstelmaatregel en wordt er een onderscheid gemaakt tussen (1) misdrijven die bestaan uit handelingen verricht in strijd met een stakingsbevel of die niet bestemmingsconform zijn en (2) alle andere misdrijven<sup>2918</sup>. Voor de eerste categorie, de «zware inbreuken»<sup>2919</sup>, wordt hetzij de uitvoering van het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand of de staking van het strijdige gebruik gevorderd, hetzij, zo dit kennelijk volstaat om de plaatselijke ordening te herstellen, de uitvoering van bouw- en aanpassingswerken<sup>2920</sup>. Voor de tweede categorie, de «lichte inbreuken», wordt principieel de betaling van een meerwaarde gevorderd, tenzij de overheid die de herstellordering instelt, aantoont dat de plaatselijke ordening hierdoor op onevenredige wijze zou worden geschaad, in welk geval het herstel in oorspronkelijke toestand, het strijdig gebruik en/of bouw- of aanpassingswerken kunnen gevorderd worden<sup>2921</sup>.

Hoger hebben we uitvoerig uiteengezet dat na uitvoering van de als herstelmaatregel bevolen bouw- of aanpassingswerken of na betaling van de meerwaarde, de wederrechtelijk opgerichte of in

---

VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES, *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Deel I, Brugge, 2010, Die Keure, p. 895-899, nrs. 79-83).

<sup>2917</sup> Artikel 6.1.41, §1, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>2918</sup> Zie hierover: B. ROELANDTS en P.J. DEFOORT, “Ruimtelijke ordening anno 2009: nieuwe regels, nieuwe vragen”, *TROS* 2009, 178-180; G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 158; P. VANSANT, “De herstelmaatregelen” in P. VANSANT, V. TOLLENAERE, I. LEENDERS, J. VERKEST, F. VAN ACKER, A. DESMET, J. VAN DE BERGHE en P. VAN ASSCHE, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 779-784; G. DEBERSAQUES en H. VAN LANDEGHEM, “Handhaving”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES, *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Deel I, Brugge, 2010, Die Keure, p. 937-941, nrs. 155-161.

<sup>2919</sup> VANSANT maakt een onderscheid tussen de «zware» (art. 6.1.41, §1, lid 1, 1°) en «lichte» (art. 6.1.41, §1, lid 1, 2°) inbreuken (P. VANSANT, “De herstelmaatregelen” in P. VANSANT, V. TOLLENAERE, I. LEENDERS, J. VERKEST, F. VAN ACKER, A. DESMET, J. VAN DE BERGHE en P. VAN ASSCHE, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 781).

<sup>2920</sup> Artikel 6.1.41, §1, lid 1, 1° Vlaamse codex RO.

<sup>2921</sup> Artikel 6.1.41, §1, lid 1, 2° Vlaamse codex RO. Zie voor een kritische bespreking: P. VANSANT, “De herstelmaatregelen” in P. VANSANT, V. TOLLENAERE, I. LEENDERS, J. VERKEST, F. VAN ACKER, A. DESMET, J. VAN DE BERGHE en P. VAN ASSCHE, *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2009, 783-784.

stand gehouden constructies «gedoogd» worden<sup>2922</sup>. De constructie verwerft aldus een «bestaansrecht», dat evenwel «niet absoluut» is<sup>2923</sup>.

Indien de decreetgever herstelmaatregelen voorziet die ertoe kunnen leiden dat de (wederrechtelijk) gestelde handelingen geacht worden als zijnde in stand gehouden met goedkeuring, zelfs indien deze strijdig blijven met bv. voorschriften van ruimtelijke uitvoeringsplannen, stedenbouwkundige verordeningen of een verkavelingsverordening en niet wettig door een stedenbouwkundige vergunning zouden kunnen geregulariseerd worden<sup>2924</sup>, dan kan m.i. moeilijk voorgehouden worden dat deze constructies *ipso facto* in strijd zijn met de openbare orde.

**575.** *Vervolgens*, en zoals hoger uitvoerig uiteengezet, kunnen onder bepaalde voorwaarden aan niet-geregulariseerde en wederrechtelijk opgerichte of in stand gehouden onderdelen van een constructie (vergunningsplichtige) stabiliteitswerken en (niet-vergunningsplichtige) onderhoudswerken uitgevoerd worden.

Indien de decreetgever (vergunningsplichtige) stabiliteitswerken en (niet-vergunningsplichtige) onderhoudswerken aan een illegale constructies toelaat, kan m.i. ook om die reden moeilijk voorgehouden worden dat deze constructies *ipso facto* in strijd zijn met de openbare orde.

**576.** *Daarnaast* blijkt uit de recente rechtspraak van het Hof van Cassatie<sup>2925</sup> dat de stedenbouwkundig inspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen niet verplicht zijn een herstelmaatregel te vorderen, hoewel dit voordien in de rechtsleer<sup>2926</sup> betwist werd. De stedenbouwkundig inspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen kunnen een

---

<sup>2922</sup> Memorie van toelichting, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 300, nr. 832. D. D'HOOGHE, "De herstelmaatregelen inzake stedenbouw", *RW* 1988-1989, 1009. Vgl. B. ROELANDTS en H. VAN LANDEGHEM, "Staking van onderhouds- en instandhoudingswerken aan illegale gebouwen: kleine werken, grote vragen", *TROS* 2008, 181-201; B. ROELANDTS, "Zonevreemd bouwen en exploiteren", in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE, *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2004, p. 735, nr. 20.

<sup>2923</sup> P. VANSANT, "Bemiddeling en minnelijke schikking", in G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje ruimtelijke ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 178.

<sup>2924</sup> Vgl. G. DEBERSAQUES en H. VAN LANDEGHEM, "Handhaving", in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES, *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Deel I, Brugge, 2010, Die Keure, p. 933, nr. 144.

<sup>2925</sup> Cass. 23 september 2008, P.08.0280.N, [www.cass.be](http://www.cass.be), waarin het Hof van Cassatie oordeelt dat "Voormelde bepalingen geven aan het bestuur de bevoegdheid om een herstelbeleid te voeren: het bestuur beslist of het al dan niet een herstelmaatregel zal vorderen; indien het beslist een herstelmaatregel te vorderen, beschikt het over de keuze tussen drie mogelijke herstelmaatregelen binnen de grenzen en de modaliteiten die nader bij artikel 149 Stedenbouwdecreet 1999 zijn bepaald. Deze wettelijk bepaalde keuzemogelijkheid houdt een appreciatie- en beleidsbevoegdheid in voor het bestuur die de rechter krachtens het beginsel van de scheiding der machten, zoals vervat in de artikelen 36, 37 en 40 Grondwet, niet heeft".

<sup>2926</sup> Zie P. VANSANT, *De herstelmaatregel in het Vlaamse Decreet Ruimtelijke Ordening*, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS, R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., XV.J, p. 59-62.

herstelbeleid voeren en discretionair beslissen om geen herstelmaatregel te vorderen. Zij kunnen m.a.w. berusten<sup>2927</sup>.

Indien de herstellvorderende overheid kan beslissen om al dan niet een herstelmaatregel te vorderen en m.a.w. kan berusten<sup>2928</sup> in een met het ruimtelijk ordeningsrecht strijdige toestand, kan m.i. ook hier moeilijk voorhouden dat deze constructies *ipso facto* in strijd zijn met de openbare orde.

577. *Tot slot* wordt algemeen aangenomen dat de verkoop van een illegale constructie niet absoluut nietig is wegens een ongeoorloofd voorwerp. Indien de verkoop van een illegale constructie immers in strijd zou zijn met de openbare orde, met de absolute nietigheid tot gevolg, dan zou zulks leiden tot de onvervreembaarheid van dergelijke constructies<sup>2929</sup>. Nochtans wordt aangenomen dat dergelijke constructies geen zaken buiten de handel zijn<sup>2930</sup>. Dit wordt bevestigd door de informatieverplichtingen<sup>2931</sup> <sup>2932</sup> die bij de overdracht van een onroerend goed moeten in acht genomen worden. Ook de rechtspraak oordeelt in die zin<sup>2933</sup>.

Indien (1) de overdracht van een illegale constructie niet nietig is wegens een ongeoorloofd voorwerp en (2) een illegale constructie geen zaak buiten de handel is, zijn ook dit redenen om te besluiten deze constructies niet *ipso facto* in strijd met de openbare orde zijn.

578. Om voormelde redenen is m.i. een verdedigbaar standpunt te stellen dat enkel een constructie, ten aanzien waarvan door een in kracht van gewijsde getreden rechterlijke beslissing het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand of de staking van het strijdige gebruik werd bevolen, in strijd is met de openbare orde. Op dat ogenblik staat immers vast dat (1) dat de constructie werd opgericht in strijd met het ruimtelijk ordeningsrecht<sup>2934</sup> en (2) dat de wederrechtelijk opgerichte constructie –

---

<sup>2927</sup> G. DEBERSAQUES en H. VAN LANDEGHEM, “Handhaving”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES, *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Deel I, Brugge, 2010, Die Keure, p. 937-938, nr. 154.

<sup>2928</sup> Algemeen wordt immers aangenomen dat in zaken die de openbare orde aanbelangen, niet kan berust worden (zie bv. S. MOSSELMANS, “Stilzwijgende berusting en de openbare orde”, (noot onder Cass. 25 april 2002), *P&B* 2002, 113).

<sup>2929</sup> I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 844-845, nrs. 7-8.

<sup>2930</sup> Cf. artikel 1128 Burgerlijk Wetboek: “Alleen zaken die in de handel zijn, kunnen het voorwerp van overeenkomsten uitmaken”. Het Franse Hof van Cassatie oordeelde reeds dat “*les infractions éventuellement commises à la légalisation sur l’urbanisme ne pouvaient, par elles-mêmes, ni frapper l’immeuble d’une inaliénabilité légale, ni entraîner la nullité des conventions dont cet immeuble est l’objet*” (Cass. fr. 15 juni 1982, *D* 1983, IR, p. 480, kol. 2, noot C. LARROUMET, *Defrénois* 1982, art. 32975, nr. 89, p. 1617, noot J.-L. AUBERT aangehaald in I. CLAEYS, “Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?”, *TBH* 1999, p. 844, nr. 8).

<sup>2931</sup> Artt. 5.2.1-5.2.7 Vlaamse codex RO.

<sup>2932</sup> Op grond waarvan o.a. moet vermeld worden of er voor het onroerend goed een dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 Vlaamse codex RO en iedere in de zaak gewezen beslissing (art. 5.2.1, §1, lid 1, 3° Vlaamse codex RO; art. 5.2.5 Vlaamse codex RO; art. 5.2.6, lid 1, 3° Vlaamse codex RO). Bovendien moet een afzonderlijke akte opgesteld worden indien op het onroerend goed, ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing, een verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren (art. 5.21, §1, lid 4 Vlaamse codex RO).

<sup>2933</sup> Bergen 8 januari 2008, *JLMB* 2008, 1465.

<sup>2934</sup> Dat in principe van openbare orde is.

behoudens regularisatie – niet mag behouden blijven en moet hersteld worden in zijn oorspronkelijke toestand<sup>2935</sup>.

Indien daarentegen de uitvoering van bouw- of aanpassingswerken of het betalen van een meerwaardesom werd bevolen door een in kracht van gewijsde getreden rechterlijke beslissing, staat vast dat de wederrechtelijk constructie, mits de uitvoering van de bouw- of aanpassingswerken of het betalen van de meerwaardesom, mag behouden blijven<sup>2936</sup> en dus niet in strijd is met de openbare orde.

## **5. Een overeenkomst in strijd met de openbare orde. Altijd (absoluut) nietig? Een vergelijking met de Vlaamse Wooncode.**

### **A. Probleemstelling**

579. De vraag rijst of een overeenkomst, waarvan de strijdigheid met regelgeving van openbare orde vaststaat, altijd en in ieder geval absoluut nietig moet verklaard worden. Deze vraag komt o.a. aan de orde ingeval een verhuurde woning niet voldoet aan de bepalingen van de Vlaamse Wooncode, waarvan aangenomen wordt dat deze van openbare orde is. Dit wordt hierna onderzocht.

### **B. De Vlaamse Wooncode**

#### **a. Situering**

580. De Vlaamse Wooncode<sup>2937</sup> <sup>2938</sup> voorziet in kwaliteitsnormen voor woningen<sup>2939</sup> gelegen in het Vlaamse Gewest<sup>2940</sup>. De uiteindelijke finaliteit van de Vlaamse Wooncode is immers de realisatie van

---

<sup>2935</sup> Over de begrippen «herstel van de plaats» «in de oorspronkelijke toestand», zie G. DEBERSAQUES en H. VAN LANDEGHEM, “Handhaving”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES, *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Deel I, Brugge, 2010, Die Keure, p. 930-932, nrs. 139-142.

<sup>2936</sup> De constructie wordt immers gedoogd en verwerft een (niet-absoluut) *bestaansrecht*.

<sup>2937</sup> Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (*B.S.* 19 augustus 1997, verkort weergegeven als «Vlaamse Wooncode»).

<sup>2938</sup> Zie over de Vlaamse Wooncode in het algemeen: G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 229-266, nrs. 326-373; P. DE SMEDT, “De vernieuwde Vlaamse Wooncode: woningkwaliteitshandhaving volgens een nieuwe huisstijl”, in X, *Woonnormen: Vlaanderen, Brussel. Norms d’habitation: Wallonie, Bruxelles*, in *Dossiers tijdschrift van vrede- en politierechters*, nr. 10, p. 3-41, nrs. 1-81; P. DE SMEDT, “Vlaamse woonnormen en woonattesten: een leidraad bij een hoogtechnische materie - de woningkwaliteitsnormering en conformiteitsattestensysteem in de Vlaamse Wooncode”, *Huur* 1998-99, 176-192, nrs. 1-103; P. DE SMEDT en A. VAN BRABANT, “Kwaliteits- en veiligheidsvereisten met betrekking tot onroerende goederen”, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS, R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., IV.L.1-66.

<sup>2939</sup> Onder «woning» verstaat de Vlaamse Wooncode: “*elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande*” (art. 2, 31° Vlaamse Wooncode).

<sup>2940</sup> P. DE SMEDT en A. VAN BRABANT, “Kwaliteits- en veiligheidsvereisten met betrekking tot onroerende goederen”, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS, R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., IV.L.1-10; T. VANDROMME, “De gevolgen voor de huurovereenkomst bij inbreuken op de gewestelijke woningkwaliteitsnormen: botst de Vlaamse Wooncode met het gemene huurrecht”, *Huur* 2009, p. 104, nr. 1.

het grondrecht op behoorlijke huisvesting<sup>2941</sup>, dat een sociaal grondrecht is<sup>2942</sup>. Aldus bepaalt de Vlaamse Wooncode<sup>2943</sup> dat iedereen het recht heeft op menswaardig wonen en dat daartoe de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid moet worden bevorderd<sup>2944</sup>.

**581.** De «goede kwaliteit» van de woning wordt ingevuld door het opleggen van een reeks veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen waaraan woningen moeten voldoen<sup>2945</sup>. Deze woonkwaliteitsnormen staan naast en autonoom t.a.v. andere (federale, regionale en lokale) woonkwaliteitsnormen<sup>2946</sup>. De essentiële bestanddelen voor de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen zijn voorzien in artikel 5 Vlaamse Wooncode<sup>2947</sup>, maar omwille van het technische karakter van deze normen, en hun veranderlijkheid, werd aan de Vlaamse regering de bevoegdheid gegeven de voorschriften verder uit te werken<sup>2948 2949</sup>. Deze normen gelden t.a.v. alle woningen, dus zowel huur- als eigendomswoningen en dit ongeacht hun ouderdom of statuut (particuliere of sociale woning)<sup>2950</sup>.

---

<sup>2941</sup> Artikel 23, lid 3, 3° Grondwet.

<sup>2942</sup> P. DE SMEDT, “De vernieuwde Vlaamse Wooncode: woningkwaliteitshandhaving volgens een nieuwe huisstijl”, in X, *Woonnormen: Vlaanderen, Brussel. Norms d’habitation: Wallonie, Bruxelles*, in *Dossiers tijdschrift van vrede- en politierechters*, nr. 10, p. 5, nr. 3; M. DAMBRE, “Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen”, *T. Vred.* 2008, p.114-115, nr. 3.

Zie hierover uitvoerig: A. VAN OEVELEN, “De burgerrechtelijke en bestuursrechtelijke regeling van de woningkwaliteit in de federale en de Vlaamse regelgeving”, *RW* 2002-2003, p. 1402-1403, nrs. 3-4.

<sup>2943</sup> Artikel 3, lid 1 en 2 Vlaamse Wooncode.

<sup>2944</sup> P. DE SMEDT, “Vlaamse woonnormen en woonattesten: een leidraad bij een hoogtechnische materie - de woningkwaliteitsnormering en conformiteitsattestensysteem in de Vlaamse Wooncode”, *Huur* 1998-99, p. 177, nr. 3; A. VAN OEVELEN, “De burgerrechtelijke en bestuursrechtelijke regeling van de woningkwaliteit in de federale en de Vlaamse regelgeving”, *RW* 2002-2003, p. 1412, nr. 25.

<sup>2945</sup> P. DE SMEDT en A. VAN BRABANT, “Kwaliteits- en veiligheidvereisten met betrekking tot onroerende goederen”, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS, R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., IV.L.1-15; P. DE SMEDT, “De vernieuwde Vlaamse Wooncode: woningkwaliteitshandhaving volgens een nieuwe huisstijl”, in X, *Woonnormen: Vlaanderen, Brussel. Norms d’habitation: Wallonie, Bruxelles*, in *Dossiers tijdschrift van vrede- en politierechters*, nr. 10, p. 5, nr. 3.

<sup>2946</sup> M. DAMBRE, “Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen”, *T. Vred.* 2008, p.115, nr. 115.

<sup>2947</sup> P. DE SMEDT, “Vlaamse woonnormen en woonattesten: een leidraad bij een hoogtechnische materie - de woningkwaliteitsnormering en conformiteitsattestensysteem in de Vlaamse Wooncode”, *Huur* 1998-99, p. 177, nrs. 6-7 en p. 178, nr. 13.

<sup>2948</sup> Hetgeen gebeurde bij Besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen (*B.S.* 30 oktober 1998).

<sup>2949</sup> T. VANDROMME, “De gevolgen voor de huurovereenkomst bij inbreuken op de gewestelijke woningkwaliteitsnormen: botst de Vlaamse Wooncode met het gemene huurrecht”, *Huur* 2009, p. 104, nr. 2.

<sup>2950</sup> P. DE SMEDT, “De vernieuwde Vlaamse Wooncode: woningkwaliteitshandhaving volgens een nieuwe huisstijl”, in X, *Woonnormen: Vlaanderen, Brussel. Norms d’habitation: Wallonie, Bruxelles*, in *Dossiers tijdschrift van vrede- en politierechters*, nr. 10, p. 7, nr. 8.

582. De «administratieve handhaving»<sup>2951</sup> is opgebouwd rond het conformiteitsattestensysteem – waarover verder meer –, dat is gekoppeld aan de verhuring van woningen en de ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoningsverklaring door de Burgemeester. Miskennis van de woonnormen kan immers aanleiding geven *enerzijds* tot de weigering of intrekking van het conformiteitsattest en *anderzijds* tot de ongeschikt-<sup>2952</sup>, onbewoonbaar-<sup>2953</sup> of overbewoningsverklaring<sup>2954</sup>, in voorkomend geval met het verval van het conformiteitsattest tot gevolg indien het een huurwoning betreft die aan het attestensysteem is onderworpen.

583. Woningen die niet conform worden bevonden aan de minimumvereisten geven aanleiding tot «strafrechtelijke sanctionering»<sup>2955</sup>. Daar waar de aanvankelijke strafbaarstelling gekoppeld was aan de verhuur van de niet-conforme woning als hoofdverblijfplaats, werd de strafbaarstelling uitgebreid tot alle vormen van bewoning, ongeacht of de woning al dan niet tot de hoofdverblijfplaats wordt bestemd en de bewoning gebeurt op basis van verhuur of andere vormen van terbeschikkingstelling. De strafbaarstelling is bovendien losgekoppeld van het conformiteitsattest (zie hierna)<sup>2956</sup>.

584. Specifiek wat huurovereenkomsten betreft, dient de aandacht te worden gevestigd op het «woonconformiteitsattest»<sup>2957</sup>. Het woonconformiteitsattest stelt de conformiteit vast van een woning, die als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, met de in artikel 5 Vlaamse Wooncode gestelde normen<sup>2958 2959</sup>. Het woonconformiteitsattest is m.a.w. een officiële verklaring van de overheid

---

<sup>2951</sup> Zie hierover: P. DE SMEDT, “De vernieuwde Vlaamse Wooncode: woningkwaliteitshandhaving volgens een nieuwe huisstijl”, in X, *Woonnormen: Vlaanderen, Brussel. Norms d’habitation: Wallonie*, Bruxelles, in *Dossiers tijdschrift van vrede- en politierechters*, nr. 10, p. 8, nr. 9 en p. 13-25, nrs. 22-45.

<sup>2952</sup> Een woning is «ongeschikt» indien ze niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen, opgelegd door de Vlaamse Wooncode (zie artikel 2, 14° Vlaamse Wooncode).

<sup>2953</sup> Een woning is «onbewoonbaar» indien ze op grond van de veiligheids- en/of gezondheidsaspecten niet meer mag bewoond worden (zie artikel 2, 12° Vlaamse Wooncode).

<sup>2954</sup> Een woning is «overbewoond» indien ze onaangepast is op grond van de woningsbezetting of gezinssamenstelling en waarbij het grote aantal bewoners een veiligheids- of gezondheidsrisico vormt (zie artikel 2, 16° Vlaamse Wooncode).

<sup>2955</sup> Zie hierover: P. DE SMEDT, “De vernieuwde Vlaamse Wooncode: woningkwaliteitshandhaving volgens een nieuwe huisstijl”, in X, *Woonnormen: Vlaanderen, Brussel. Norms d’habitation: Wallonie*, Bruxelles, in *Dossiers tijdschrift van vrede- en politierechters*, nr. 10, p. 25-35, nrs. 46-74.

<sup>2956</sup> P. DE SMEDT, “De vernieuwde Vlaamse Wooncode: woningkwaliteitshandhaving volgens een nieuwe huisstijl”, in X, *Woonnormen: Vlaanderen, Brussel. Norms d’habitation: Wallonie*, Bruxelles, in *Dossiers tijdschrift van vrede- en politierechters*, nr. 10, p. 8-9, nr. 10.

<sup>2957</sup> Zie hierover: G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 234-236, nrs. 333-334; P. DE SMEDT, “De vernieuwde Vlaamse Wooncode: woningkwaliteitshandhaving volgens een nieuwe huisstijl”, in X, *Woonnormen: Vlaanderen, Brussel. Norms d’habitation: Wallonie*, Bruxelles, in *Dossiers tijdschrift van vrede- en politierechters*, nr. 10, p. 14-17, nrs. 23-27; P. DE SMEDT, “Vlaamse woonnormen en woonattesten: een leidraad bij een hoogtechnische materie - de woningkwaliteitsnormering en conformiteitsattestensysteem in de Vlaamse Wooncode”, *Huur* 1998-99, (176) 184-191, nrs. 49-100; A. VAN OEVELEN, “De burgerrechtelijke en bestuursrechtelijke regeling van de woningkwaliteit in de federale en de Vlaamse regelgeving”, *RW* 2002-2003, p. 1413-1414, nr. 28.

Voor een vergelijkende studie van het woonconformiteitsattest in de Vlaamse Wooncode en het as-builtonattest in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (artt. 4.2.7-4.2.13), zie: F. HAENTJENS, “Het “As-builtonattest”: een nieuw attest in het ruimtelijk ordeningsrecht”, *TROS* 2010, p. 133-136, nrs. 57-66.

<sup>2958</sup> Artikel 7, lid 1 Vlaamse Wooncode.

waarbij, in principe na een controlebezoek, wordt bevestigd dat de betrokken huurwoning voldoet aan de minimumnormen van de Vlaamse Wooncode<sup>2960</sup>. Het woonconformiteitsattest is enkel vereist voor woningen die als hoofdverblijfplaats worden verhuurd<sup>2961</sup>. Aanvankelijk had het woonconformiteitsattest een bevrijdend karakter. Wie een woonconformiteitsattest kon voorleggen, kon niet gestraft worden, ook al waren de normen overtreden<sup>2962</sup>. Wie daarentegen, zonder te beschikken over een woonconformiteitsattest, niet aan de normen voldeed, was wel strafbaar<sup>2963</sup>. Het conformiteitsattest vrijwaarde de verhuurder daarentegen niet tegen de administratieve sancties<sup>2964</sup>. De schuldbevrijdende functie van het woonconformiteitsattest werd evenwel bij decreet van 7 juli 2006<sup>2965</sup> opgeheven zodat de schending van de normen<sup>2966</sup> rechtstreeks strafbaar wordt gesteld<sup>2967</sup>. De decreetgever<sup>2968</sup> achtte de koppeling van het misdrijf aan het formeel ontbreken van een

<sup>2959</sup> Daarnaast stelt het woonconformiteitsattest de maximaal toegestane woonbezetting vast (artikel 7, lid 2 Vlaamse Wooncode).

<sup>2960</sup> P. DE SMEDT, "Vlaamse woonnormen en woonattesten: een leidraad bij een hoogtechnische materie - de woningkwaliteitsnormering en conformiteitsattestensysteem in de Vlaamse Wooncode", *Huur* 1998-99, p. 184, nr. 49 met verwijzing naar de parlementaire voorbereiding (Memorie van Toelichting, *Parl.St.* VI.Parl. 1996-1997, nr. 654/1, 16).

<sup>2961</sup> Artikel 7, lid 1 Vlaamse Wooncode (G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 234, nr. 333). Zie voor een bespreking van het toepassingsgebied, in het bijzonder de begrippen «woning», «huurovereenkomst» en «hoofdverblijfplaats»: P. DE SMEDT, "Vlaamse woonnormen en woonattesten: een leidraad bij een hoogtechnische materie - de woningkwaliteitsnormering en conformiteitsattestensysteem in de Vlaamse Wooncode", *Huur* 1998-99, p. 184-186, nrs. 53-64.

<sup>2962</sup> P. DE SMEDT, "De vernieuwde Vlaamse Wooncode: woningkwaliteitshandhaving volgens een nieuwe huisstijl", in X, *Woonnormen: Vlaanderen, Brussel. Norms d'habitation: Wallonie, Bruxelles*, in *Dossiers tijdschrift van vrede- en politierechters*, nr. 10, p. 15, nr. 23.

<sup>2963</sup> (Oud) Artikel 20 Vlaamse Wooncode; P. DE SMEDT, "De vernieuwde Vlaamse Wooncode: woningkwaliteitshandhaving volgens een nieuwe huisstijl", in X, *Woonnormen: Vlaanderen, Brussel. Norms d'habitation: Wallonie, Bruxelles*, in *Dossiers tijdschrift van vrede- en politierechters*, nr. 10, p. 15, nr. 23; P. DE SMEDT, "Vlaamse woonnormen en woonattesten: een leidraad bij een hoogtechnische materie - de woningkwaliteitsnormering en conformiteitsattestensysteem in de Vlaamse Wooncode", *Huur* 1998-99, p. 184, nr. 50; G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 236, nr. 334. Zie voor een aantal concrete toepassingen: Corr. Gent 6 juni 2005, *Huur* 2006, 42; Corr. Gent 5 juni 2005, RW 2006-07, 1733; Rb. Turnhout 31 januari 2005, *Huur* 2008, 197; Corr. Gent 14 januari 2003, *Huur* 2003, 106, *T.G.R.* 2003, 230.

<sup>2964</sup> Artikelen 18-19 Vlaamse Wooncode. Zie hierover: P. DE SMEDT, "Vlaamse woonnormen en woonattesten: een leidraad bij een hoogtechnische materie - de woningkwaliteitsnormering en conformiteitsattestensysteem in de Vlaamse Wooncode", *Huur* 1998-99, p. 188-190, nrs. 82-97; P. DE SMEDT, "De vernieuwde Vlaamse Wooncode: woningkwaliteitshandhaving volgens een nieuwe huisstijl", in X, *Woonnormen: Vlaanderen, Brussel. Norms d'habitation: Wallonie, Bruxelles*, in *Dossiers tijdschrift van vrede- en politierechters*, nr. 10, p. 15, nr. 23.

<sup>2965</sup> Decreet van 7 juli 2006 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking, *B.S.* 5 oktober 2006 (1<sup>e</sup> ed.).

<sup>2966</sup> Bedoeld worden de normen in artikel 5 Vlaamse Wooncode.

<sup>2967</sup> P. DE SMEDT, "De vernieuwde Vlaamse Wooncode: woningkwaliteitshandhaving volgens een nieuwe huisstijl", in X, *Woonnormen: Vlaanderen, Brussel. Norms d'habitation: Wallonie, Bruxelles*, in *Dossiers tijdschrift van vrede- en politierechters*, nr. 10, p. 15, nr. 23.

<sup>2968</sup> Voorstel van decreet (E. De Wachter et. al.) houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking, *Parl.St.* VI.Parl. 2005-2006, nr. 672/1, p. 5, nr. 3.2.1.



conformiteitsattest immers “*artificieel en onrealistisch*”. Het attestensysteem in de Vlaamse Wooncode heeft geen dwingend karakter<sup>2969</sup>. Het woonconformiteitsattest geldt immers niet als huurvergunning<sup>2970</sup>. Het is m.a.w. niet verboden een woning te verhuren zonder woonconformiteitsattest<sup>2971</sup>. Het woonconformiteitsattest wordt (schriftelijk) aangevraagd bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning gelegen is<sup>2972</sup>. Het kan enkel worden aangevraagd worden door de (natuurlijke of rechtspersoon) verhuurder (eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder) van de woning die als hoofdverblijf wordt verhuurd<sup>2973</sup>. Het college van burgemeester en schepenen beslist, na een conformiteitsonderzoek, binnen een termijn van zestig dagen volgend op de datum van de aanvraag over de afgifte van het woonconformiteitsattest<sup>2974</sup>. Bij gebrek aan beslissing binnen die termijn krijgt de aanvrager een woonconformiteitsattest met de vermelding “*impliciete inwilliging*”<sup>2975</sup>. Indien het college van burgemeester en schepenen de uitreiking van het woonconformiteitsattest weigert, kan de verhuurder beroep aantekenen bij de deputatie binnen een termijn van 20 dagen na ontvangst van de weigering<sup>2976</sup>. De deputatie spreekt zich uit binnen een termijn van zestig dagen vanaf de ontvangst van het beroepsschrift. Willigt de deputatie het beroep in, dan geeft het college van burgemeester en schepenen het conformiteitsattest af<sup>2977</sup>. De (expliciete) weigering van de deputatie kan worden bestreden bij de Raad van State<sup>2978</sup>. Het woonconformiteitsattest is in principe gedurende tien jaar geldig<sup>2979</sup>, maar het is wel wegens zijn zakelijk karakter overdraagbaar<sup>2980</sup>. Het woonconformiteitsattest kleeft m.a.w. aan de woning, niet aan de aanvrager of aan de duur van de huurovereenkomst. Bij eigendomsoverdracht of het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst moet dan ook geen nieuw attest worden aangevraagd<sup>2981</sup>. De Vlaamse Wooncode<sup>2982</sup> voorziet in twee

---

<sup>2969</sup> P. DE SMEDT, “De vernieuwde Vlaamse Wooncode: woningkwaliteitshandhaving volgens een nieuwe huisstijl”, in X, *Woonnormen: Vlaanderen, Brussel. Norms d’habitation: Wallonie, Bruxelles*, in *Dossiers tijdschrift van vrede- en politierechters*, nr. 10, p. 14, nr. 23.

<sup>2970</sup> De decreetgever vreesde immers hiervoor niet bevoegd te zijn (G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 234, nr. 333; P. DE SMEDT, “De vernieuwde Vlaamse Wooncode: woningkwaliteitshandhaving volgens een nieuwe huisstijl”, in X, *Woonnormen: Vlaanderen, Brussel. Norms d’habitation: Wallonie, Bruxelles*, in *Dossiers tijdschrift van vrede- en politierechters*, nr. 10, p. 14, nr. 23; Vgl. Arbitragehof (thans Grondwettelijk Hof) 30 maart 1999, nr. 40/99, overwegingen B.9.1 en B.9.2, CPDK 1999, 261, noot F. VANDENDRIESSCHE, *TOGOR* 1999, 199, noot B. HUBEAU).

<sup>2971</sup> P. DE SMEDT, “Vlaamse woonnormen en woonattesten: een leidraad bij een hoogtechnische materie - de woningkwaliteitsnormering en conformiteitsattestensysteem in de Vlaamse Wooncode”, *Huur* 1998-99, p. 184, nr. 50.

<sup>2972</sup> Artikel 8, §1, lid 1 Vlaamse Wooncode.

<sup>2973</sup> Artikel 8, §1, lid 1 Vlaamse Wooncode.

<sup>2974</sup> Artikel 8, §1, lid 2 Vlaamse Wooncode.

<sup>2975</sup> Artikel 8, §1, lid 2 *in fine* Vlaamse Wooncode.

<sup>2976</sup> Artikel 8, §2 Vlaamse Wooncode.

<sup>2977</sup> Artikel 8, §2 Vlaamse Wooncode.

<sup>2978</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 234, nr. 333.

<sup>2979</sup> Artikel 9 Vlaamse Wooncode.

<sup>2980</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 235, nr. 333.

<sup>2981</sup> P. DE SMEDT, “Vlaamse woonnormen en woonattesten: een leidraad bij een hoogtechnische materie - de woningkwaliteitsnormering en conformiteitsattestensysteem in de Vlaamse Wooncode”, *Huur* 1998-99, 187, nr.

gevallen van verval. Het woonconformiteitsattest vervalt van rechtswege indien (1) de woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond wordt verklaard en (2) wanneer werken worden uitgevoerd zoals bedoeld in artikel 3, §3 Woninghuurwet<sup>2983</sup>. Tot slot voorziet de Vlaamse Wooncode<sup>2984</sup> ook in een uitdrukkelijke mogelijkheid tot intrekking van het woonconformiteitsattest, m.n. wanneer wordt vastgesteld dat de woning niet langer voldoet aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitseisen<sup>2985</sup>, mits voorafgaande waarschuwing<sup>2986</sup>. Het verhuren van een woning zonder woonconformiteitsattest *op zich* is niet strafbaar<sup>2987</sup>. Tot slot voorziet de Vlaamse Wooncode<sup>2988</sup> in een bijzondere informatieverplichting<sup>2989</sup>. Zodra de verhuurder een woonconformiteitsattest bekomt, moet hij dit meedelen aan de huurder. Bovendien kan de kandidaat-huurder, net zoals de huurder, de overhandiging van een afschrift eisen. De bewijslast hiervan ligt bij de verhuurder<sup>2990</sup>. De miskenning van de informatieverplichting m.b.t. het woonconformiteitsattest wordt evenwel niet (uitdrukkelijk) gesanctioneerd zodat dient te worden teruggevallen op het gemeen recht<sup>2991</sup>.

### c. Privaatrechtelijke sanctie

**585.** De Vlaamse Wooncode bevat geen privaatrechtelijke sanctie op de overtreding van de Vlaamse woningkwaliteitsnormen<sup>2992</sup>. De decreetgever was immers van oordeel dat deze aangelegenheid tot

---

75; P. DE SMEDT, “De vernieuwde Vlaamse Wooncode: woningkwaliteitshandhaving volgens een nieuwe huisstijl”, in X, *Woonnormen: Vlaanderen, Brussel. Norms d’habitation: Wallonie, Bruxelles*, in *Dossiers tijdschrift van vrede- en politierechters*, nr. 10, p. 16, nr. 25.

<sup>2982</sup> Artikel 10 Vlaamse Wooncode.

<sup>2983</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 235, nr. 333; P. DE SMEDT, “De vernieuwde Vlaamse Wooncode: woningkwaliteitshandhaving volgens een nieuwe huisstijl”, in X, *Woonnormen: Vlaanderen, Brussel. Norms d’habitation: Wallonie, Bruxelles*, in *Dossiers tijdschrift van vrede- en politierechters*, nr. 10, p. 16, nr. 25.

<sup>2984</sup> Artikelen 11-12 Vlaamse Wooncode.

<sup>2985</sup> Artikel 11 Vlaamse Wooncode.

<sup>2986</sup> Artikel 12 Vlaamse Wooncode.

<sup>2987</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 236, nr. 334; P. DE SMEDT, “Vlaamse woonnormen en woonattesten: een leidraad bij een hoogtechnische materie - de woningkwaliteitsnormering en conformiteitsattestensysteem in de Vlaamse Wooncode”, *Huur* 1998-99, p. 188, nr. 80.

<sup>2988</sup> Artikel 7, lid 3 Vlaamse Wooncode.

<sup>2989</sup> Zie hierover: G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 235, nr. 333; P. DE SMEDT, “De vernieuwde Vlaamse Wooncode: woningkwaliteitshandhaving volgens een nieuwe huisstijl”, in X, *Woonnormen: Vlaanderen, Brussel. Norms d’habitation: Wallonie, Bruxelles*, in *Dossiers tijdschrift van vrede- en politierechters*, nr. 10, p. 16-17, nr. 27.

<sup>2990</sup> G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2006, p. 235, nr. 333.

<sup>2991</sup> P. DE SMEDT, “De vernieuwde Vlaamse Wooncode: woningkwaliteitshandhaving volgens een nieuwe huisstijl”, in X, *Woonnormen: Vlaanderen, Brussel. Norms d’habitation: Wallonie, Bruxelles*, in *Dossiers tijdschrift van vrede- en politierechters*, nr. 10, p. 17 nr. 27.

<sup>2992</sup> P. DE SMEDT, “De vernieuwde Vlaamse Wooncode: woningkwaliteitshandhaving volgens een nieuwe huisstijl”, in X, *Woonnormen: Vlaanderen, Brussel. Norms d’habitation: Wallonie, Bruxelles*, in *Dossiers tijdschrift van vrede- en politierechters*, nr. 10, p. 36, nr. 76; P. DE SMEDT, “Vlaamse woonnormen en woonattesten: een leidraad bij een hoogtechnische materie - de woningkwaliteitsnormering en conformiteitsattestensysteem in de Vlaamse Wooncode”, *Huur* 1998-99, p. 190, nr. 98; A. VAN OEVELEN, “De burgerrechtelijke en bestuursrechtelijke regeling van de woningkwaliteit in de federale en de Vlaamse regelgeving”, *RW* 2002-2003, p. 1414, nr. 29.

de bevoegdheid van de federale wetgever behoorde<sup>2993</sup> <sup>2994</sup>. Dit brengt met zich mee dat het algemene verbintenissen- en overeenkomstenrecht en het gemene huurrecht moeten worden toegepast<sup>2995</sup>. Dit laatste werd door het Grondwettelijk Hof<sup>2996</sup> bevestigd. Het Grondwettelijk Hof<sup>2997</sup> stelt vast<sup>2998</sup> dat de Vlaamse decreetgever niet de bedoeling heeft gehad om burgerrechtelijke sancties te koppelen aan de niet-naleving van de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten. De Vlaamse Wooncode regelt daarentegen enkel de betrekkingen tussen de verhuurder en de openbare overheid. Daaruit kan volgens het Grondwettelijk Hof niet afgeleid worden dat het verbintenissenrecht of de huurwetgeving met betrekking tot de hoofdverblijfplaats – zelfs impliciet – zouden zijn gewijzigd door de Vlaamse decreetgever<sup>2999</sup>. Vervolgens komt het aan de rechter toe te oordelen of de niet-naleving van de Vlaamse Wooncode hetzij de nietigheid van de huurovereenkomst teweegbrengt, hetzij de ontbinding van de huurovereenkomst verantwoordt, of nog als grondslag dient om de verhuurder ertoe te veroordelen aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode te voldoen. Dit betreft echter een toepassing van de regels van het verbintenissenrecht en van de huurwetgeving met betrekking tot de hoofdverblijfplaats en niet om een toepassing van de Vlaamse Wooncode<sup>3000</sup>.

**586.** Algemeen<sup>3001</sup> wordt aangenomen dat de gewestelijke kwaliteitsnormen de «openbare orde» raken. Dit wordt verklaard doordat het niet-respecteren ervan strafrechtelijk<sup>3002</sup> gesanctioneerd wordt

<sup>2993</sup> Zie Grondwettelijk Hof nr. 47/2009, 11 maart 2009, *B.S.* 29 april 2009, 34377, *A. GrwH* 2009, 931, overweging B.4.2; A. VAN OEVELEN, “De burgerrechtelijke en bestuursrechtelijke regeling van de woningkwaliteit in de federale en de Vlaamse regelgeving”, *RW* 2002-2003, p. 1414, nr. 29 met verwijzing naar Memorie van Toelichting bij het ontwerp van decreet houdende de Vlaamse Wooncode, *Parl.St.* Vl.Parl. 1996-97, nr. 641/1, p. 128; T. VANDROMME, “De gevolgen voor de huurovereenkomst bij inbreuken op de gewestelijke woningkwaliteitsnormen: botst de Vlaamse Wooncode met het gemene huurrecht”, *Huur* 2009, p. 106, nr. 8.

<sup>2994</sup> Hoewel in de rechtsleer de vraag wordt gesteld of de decreetgever het daarmee wel bij het rechte eind had (zie T. VANDROMME, “De gevolgen voor de huurovereenkomst bij inbreuken op de gewestelijke woningkwaliteitsnormen: botst de Vlaamse Wooncode met het gemene huurrecht”, *Huur* 2009, p. 106, nr. 8).

<sup>2995</sup> A. VAN OEVELEN, “De burgerrechtelijke en bestuursrechtelijke regeling van de woningkwaliteit in de federale en de Vlaamse regelgeving”, *RW* 2002-2003, p. 1414, nr. 29.

<sup>2996</sup> Grondwettelijk Hof nr. 47/2009, 11 maart 2009, *B.S.* 29 april 2009, 34377, *A. GrwH* 2009, 931.

<sup>2997</sup> Aan het Grondwettelijk Hof werd volgende prejudiciële vraag gesteld: “*Schendt artikel 5, § 1, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, aldus geïnterpreteerd dat deze bepaling ook de burgerrechtelijke gevolgen van de huurovereenkomst regelt, en de huurovereenkomst derhalve nietig is als niet aan de kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode is voldaan, de regels die door of krachtens de Grondwet zijn vastgesteld voor het bepalen van de onderscheiden bevoegdheden van de Staat, de gemeenschappen en de gewesten?*”

<sup>2998</sup> Overweging nr. B.4.2.

<sup>2999</sup> Overweging nr. B.4.3.

<sup>3000</sup> Overweging nr. B.4.4.

<sup>3001</sup> Zie bv. A. VAN OEVELEN, “De burgerrechtelijke en bestuursrechtelijke regeling van de woningkwaliteit in de federale en de Vlaamse regelgeving”, *RW* 2002-2003, p. 1414, nr. 29; A. VAN OEVELEN, “Gevolgen van de nietigverklaring van een woninghuurovereenkomst wegens de niet-naleving van de gewestelijke kwaliteitsnormen”, (noot bij Cass. 21 november 2011), *RW* 2012-13, p. 987, nr. 4; P. DE SMEDT, “Vlaamse woonnormen en woonattesten: een leidraad bij een hoogtechnische materie - de woningkwaliteitsnormering en conformiteitsattestensysteem in de Vlaamse Wooncode”, *Huur* 1998-99, p. 190-191, nr. 99; P. DE SMEDT, “De vernieuwde Vlaamse Wooncode: woningkwaliteitshandhaving volgens een nieuwe huisstijl”, in X, *Woonnormen: Vlaanderen, Brussel. Norms d'habitation: Wallonie*, Bruxelles, in *Dossiers tijdschrift van vrede- en politierechters*, nr. 10, p. 36, nr. 76; P. DE SMEDT en A. VAN BRABANT, “Kwaliteits- en veiligheidsvereisten met betrekking tot onroerende goederen”, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W.

en doordat de decreetgever met deze normen uitwerking wil geven aan het grondrecht op een behoorlijke huisvesting en grondrechten die de openbare orde aanbelangen<sup>3003</sup>. Hieruit zou volgen dat als een woning, blijkens een beslissing van de burgemeester of van de Vlaamse regering tot ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring, niet aan deze normen voldoet, ze niet geldig het voorwerp van een huurovereenkomst kan uitmaken<sup>3004</sup> en huurovereenkomsten voor dergelijke woningen «absoluut nietig» zijn<sup>3005</sup>. De nietigheid heeft als gevolg dat de verhuurder de huurgelden zou moeten terugbetalen. Eventueel is de huurder een compenserende schadevergoeding verschuldigd, afhankelijk van de aard van de gebreken en van het huurgenot dat hij van de gebrekkige woning zou gehad hebben<sup>3006</sup>. De rechtspraak<sup>3007</sup> heeft zich hierbij overwegend aangesloten.

---

DELVA, J. HERBOTS, R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., IV.L.1-10; T. VANDROMME, “De gevolgen voor de huurovereenkomst bij inbreuken op de gewestelijke woningkwaliteitsnormen: botst de Vlaamse Wooncode met het gemene huurrecht”, *Huur* 2009, p. 104, nr. 4; M. DAMBRE, “Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen”, *T. Vred.* 2008, p.118-119, nr. 13.

<sup>3002</sup> Zie artikel 20 Vlaamse Wooncode.

<sup>3003</sup> A. VAN OEVELEN, “De burgerrechtelijke en bestuursrechtelijke regeling van de woningkwaliteit in de federale en de Vlaamse regelgeving”, *RW* 2002-2003, p. 1414, nr. 29; T. VANDROMME, “De gevolgen voor de huurovereenkomst bij inbreuken op de gewestelijke woningkwaliteitsnormen: botst de Vlaamse Wooncode met het gemene huurrecht”, *Huur* 2009, p. 104, nr. 4; P. DE SMEDT, “De vernieuwde Vlaamse Wooncode: woningkwaliteitshandhaving volgens een nieuwe huisstijl”, in X, *Woonnormen: Vlaanderen, Brussel. Norms d’habitation: Wallonie, Bruxelles*, in *Dossiers tijdschrift van vrede- en politierechters*, nr. 10, p. 36, nr. 76; P. DE SMEDT, “Vlaamse woonnormen en woonattesten: een leidraad bij een hoogtechnische materie - de woningkwaliteitsnormering en conformiteitsattestensysteem in de Vlaamse Wooncode”, *Huur* 1998-99, p. 190-191, nr. 99; P. DE SMEDT en A. VAN BRABANT, “Kwaliteits- en veiligheidsvereisten met betrekking tot onroerende goederen”, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS, R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., IV.L.1-10.

<sup>3004</sup> A. VAN OEVELEN, “De burgerrechtelijke en bestuursrechtelijke regeling van de woningkwaliteit in de federale en de Vlaamse regelgeving”, *RW* 2002-2003, p. 1414, nr. 29.

<sup>3005</sup> T. VANDROMME, “De gevolgen voor de huurovereenkomst bij inbreuken op de gewestelijke woningkwaliteitsnormen: botst de Vlaamse Wooncode met het gemene huurrecht”, *Huur* 2009, p. 104, nr. 4; P. DE SMEDT, “De vernieuwde Vlaamse Wooncode: woningkwaliteitshandhaving volgens een nieuwe huisstijl”, in X, *Woonnormen: Vlaanderen, Brussel. Norms d’habitation: Wallonie, Bruxelles*, in *Dossiers tijdschrift van vrede- en politierechters*, nr. 10, p. 36, nr. 76; P. DE SMEDT, “Vlaamse woonnormen en woonattesten: een leidraad bij een hoogtechnische materie - de woningkwaliteitsnormering en conformiteitsattestensysteem in de Vlaamse Wooncode”, *Huur* 1998-99, p. 190, nr. 99; P. DE SMEDT en A. VAN BRABANT, “Kwaliteits- en veiligheidsvereisten met betrekking tot onroerende goederen”, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS, R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., IV.L.1-10; M. DAMBRE, “Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen”, *T. Vred.* 2008, p.119, nr. 13.

<sup>3006</sup> T. VANDROMME, “De gevolgen voor de huurovereenkomst bij inbreuken op de gewestelijke woningkwaliteitsnormen: botst de Vlaamse Wooncode met het gemene huurrecht”, *Huur* 2009, p. 105, nr. 6. Zie daarover uitvoerig: A. VAN OEVELEN, “Gevolgen van de nietigverklaring van een woninghuurovereenkomst wegens de niet-naleving van de gewestelijke kwaliteitsnormen”, (noot bij Cass. 21 november 2011, *RW* 2012-13), p. 987-988, nr. 5-6.

<sup>3007</sup> Zie bv. Rb. Gent (9<sup>e</sup> Kamer) 13 juni 2008, *T. Vred.* 2010, 338 (voldoet niet aan kwaliteitsnormen bij aanvang; geen bezettingsvergoeding gevorderd); Rb. Turnhout 31 januari 2005, *Huur* 2008, 197 (voldoet bij aanvang niet aan kwaliteitsnormen en geen conformiteitsattest; teruggave huurgelden; geen bezettingsvergoeding); Rb. Turnhout 22 mei 2006, *RW* 2007-08, 710, *T. Vred.* 2007, 156 (voldoet niet aan kwaliteitsnormen bij aanvang; teruggave huurgelden); Rb. Brussel 12 januari 2010, *Res Jur.Imm.* 2010, 107 (voldoet bij aanvang niet aan kwaliteitsnormen; teruggave huurgelden; wel bezettingsvergoeding); Vred. Sint-Truiden 12 april 2001, *Huur* 2002, 139, *T. Vred.* 2003, 86 (voldoet bij aanvang niet aan kwaliteitsnormen); Vred. Hoogstraten 4 november 2003, *Huur* 2008, 137 (voldoet niet aan kwaliteitsnormen; teruggave huurgelden;

Indien echter de woning reeds verhuurd is en *nadien* ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond wordt verklaard, ten gevolge waarvan de huurder die woning dient te verlaten, dan leidt dit volgens Van Oevelen<sup>3008</sup> tot het «juridisch tenietgaan» van het voorwerp van de huurovereenkomst, wat meebrengt dat die overeenkomst met toepassing van artikel 1722 Burgerlijk Wetboek wordt ontbonden. Indien het juridische tenietgaan van het voorwerp van het huurcontract wel door een contractuele wanprestatie van de verhuurder is veroorzaakt, bijvoorbeeld wegens een hem toerekenbare tekortkoming aan zijn gemeenrechtelijke onderhouds- en herstellingsverplichting, kan de huurovereenkomst eventueel in zijn nadeel ontbonden worden en kan hij hiervoor jegens de huurder wel tot betaling van schadevergoeding gehouden zijn, indien het juridische tenietgaan van de verhuurde woning aan zijn contractuele wanprestatie is toe te schrijven. Omgekeerd kan ook de huurder tot betaling van schadevergoeding gehouden zijn, indien het juridische tenietgaan van de verhuurde woning aan zijn contractuele wanprestatie is toe te schrijven.

**587.** De stelling dat elke overtreding op de gewestelijke kwaliteitsnormen, “*hoe miniem ook*”<sup>3009</sup>, tot de nietigheid van de huurovereenkomst leidt, stuit in de rechtsleer<sup>3010</sup> op «kritiek».

Volgens Vandromme<sup>3011</sup> leidt de automatische nietigheidsverklaring tot «twee problemen». *Allereerst* is de nietigheid een zeer ingrijpende maatregel aangezien het huurcontract geacht wordt nooit te hebben bestaan, waardoor alle huurgelden onverschuldigd zijn betaald. In voorkomend geval bezet de huurder de woning bovendien zonder recht noch titel, wegens het ontbreken van een huurcontract, waardoor de huurder de woning dient te verlaten. Vooral voor kleinere inbreuken op woningkwaliteitsnormen lijkt deze ingrijpende maatregel te verregaand en daarom ongepast. *Daarnaast* houdt de Vlaamse Wooncode geen rekening met de schuldige van het gebrek. De Vlaamse Wooncode houdt de eigenaar-verhuurder verantwoordelijk voor het respecteren van de woningkwaliteitsnormen, terwijl overeenkomstig artikel 1754 Burgerlijk Wetboek de huurder gehouden is tot het onderhoud en het uitvoering van huurdersherstellingen. Ook met beschadigingen

---

bezettingsvergoeding) gedeeltelijk hervormd door Rb. Turnhout 11 oktober 2004, *Huur* 2008, 140 (voldoet niet aan kwaliteitsnormen; teruggave huurgelden; geen bezettingsvergoeding); Vred. Mol 17 september 2002, *T. Vred.* 2004, 48, noot M. DAMBRE (voldoet niet aan kwaliteitsnormen; teruggave huurgelden; wel bezettingsvergoeding); Vred. Westerlo 8 januari 2007, *Huur* 2008, 210, *T. Vred.* 2008, 144 (voldoet bij aanvang niet aan kwaliteitsnormen); Vred. Westerlo 14 september 2009, *T. Vred.* 2011, 364 (voldoet niet aan kwaliteitsnormen; bezettingsvergoeding tot aan de onbewoonbaarverklaring).

<sup>3008</sup> A. VAN OEVELEN, “De burgerrechtelijke en bestuursrechtelijke regeling van de woningkwaliteit in de federale en de Vlaamse regelgeving”, *RW* 2002-2003, p. 1414, nr. 29.

<sup>3009</sup> Vgl. M. DAMBRE, “Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen”, *T. Vred.* 2008, p. 119, nr. 13 met verwijzing naar P. DE SMEDT, “Kwaliteitsbewaking in de Vlaamse Wooncode: juridische knel- en kwelpunten”, in B. HUBEAU (ed.), *Vijf jaar Vlaamse Wooncode: Het woonbeleid (nog) niet op kruissnelheid?*, Brugge, die Keure, 2002, p. 148-149, nr. 66.

<sup>3010</sup> Zie in het bijzonder: T. VANDROMME, “De gevolgen voor de huurovereenkomst bij inbreuken op de gewestelijke woningkwaliteitsnormen: botst de Vlaamse Wooncode met het gemene huurrecht”, *Huur* 2009, p. 105-108, nrs. 5-16; M. DAMBRE, “Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen”, *T. Vred.* 2008, p. 119-122, nrs. 13-18.

<sup>3011</sup> Zie T. VANDROMME, “De gevolgen voor de huurovereenkomst bij inbreuken op de gewestelijke woningkwaliteitsnormen: botst de Vlaamse Wooncode met het gemene huurrecht”, *Huur* 2009, p. 105, nr. 6.

die werden aangebracht door de huurder – die overeenkomstig het gemene huurrecht door de huurder moeten worden hersteld – wordt bij de technische beoordeling geen rekening gehouden. Indien op basis van gebreken die door de huurder dienen te worden hersteld omdat zij door hem veroorzaakt werden, de huurovereenkomst nietig wordt verklaard, zou dit betekenen dat de eigenaar-verhuurder de huurder zelfs niet meer zou kunnen aanspreken om de herstellingen door te voeren en bovendien nog verplicht zou zijn (een deel van) de huurgelden terug te betalen.

Als «oplossing» stelt Vandromme voor aan te sluiten bij de strafrechtelijke handhaving van de kwaliteitsnormen. De correcte invulling van het morele element van het misdrijf, m.n. de onachtzaamheid, beschermt de eigenaars die ter goeder trouw een woning verhuren. Enkel de verhuurder van een gebrekkige woning die een gebrek aan voorzichtigheid kan verweten worden, is schuldig aan een inbreuk op de Vlaamse Wooncode. Een verhuurder die geconfronteerd wordt met een vernielzuchtige huurder zal daardoor niet strafbaar zijn, op voorwaarde dat hij effectief niet onachtzaam is geweest. Aangezien het openbare orde karakter o.a. wordt gemotiveerd omwille van de strafrechtelijke sanctionering, is de openbare orde niet in het gedrang indien de verhuurder niet strafrechtelijk sanctioneerbaar is (en het morele element van het misdrijf dus niet is verwezenlijkt). De huurovereenkomst dient bijgevolg in voorkomend geval niet nietig te worden verklaard. De rechter zal derhalve het gedrag van de verhuurder toetsen aan het gedrag van de fictieve redelijke en voorzichtige verhuurder<sup>3012</sup>. Eigenaars wiens gedrag overeenstemt met dat van de redelijke en voorzichtige verhuurder, worden niet buiten hun fout om geconfronteerd met de zware gevolgen van de nietigheid: er zullen geen huurgelden moeten worden terugbetaald en voor de verhuurder blijft de contractuele basis voorhanden om de huurder aan te spreken voor het uitvoeren van de huurherstellingen of het herstellen van de door hem aangebrachte beschadigingen. Verhuurders die wel onachtzaam waren, zullen hiervan wel de gevolgen dragen. Dit is volgens Vandromme een billijke oplossing waarbij de verhuurder zelf alle troeven in handen heeft.

Als «kanttekening» bij deze oplossing merkt Vandromme wel op dat, indien de verhuurder onachtzaam is geweest, de huurder mee de negatieve gevolgen van de nietigheid zal moeten dragen terwijl deze enkel en alleen te wijten is aan het gedrag van de verhuurder. Daartegenover staat wel dat dit de huurder in de mogelijkheid stelt om de huurgelden terug te vorderen en beschermt de nietigheid de huurder tegen verdere aanspraken van de verhuurder. Of de huurder de woning onmiddellijk moet verlaten zou afhangen van de feitelijk omstandigheden, m.n. of de woning al dan niet een ernstig veiligheids- of gezondheidsrisico vertoont.

---

<sup>3012</sup> De rechter kan hierbij rekening houden met (1) de verplichting van de huurder om gedurende de huurtijd aan het goed de herstellingen te doen die nodig mochten worden, behalve die welke ten laste van de huurder zijn, (2) de plaatsbeschrijving en (3) het ogenblik waarop klachten worden geuit (zie T. VANDROMME, “De gevolgen voor de huurovereenkomst bij inbreuken op de gewestelijke woningkwaliteitsnormen: botst de Vlaamse Wooncode met het gemene huurrecht”, *Huur* 2009, p. 106-107, nr. 12).

Volgens Dambre<sup>3013</sup> saboteert de nietigheid van rechtswege de door de Woninghuurwet uitgewerkte regeling, o.m. inzake renovatieovereenkomsten<sup>3014</sup>, en doorkruist het de eigen doelstelling van de regionale wooncodes (m.n. het garanderen van huisvesting). Bovendien, indien de nietigheid van de huurovereenkomst wordt uitgesproken, verliest de huurder ook zijn rechtsgrond om de verhuurder te dwingen eigenaarsherstellingen uit te voeren<sup>3015</sup>.

Dambre leidt uit (de gewijzigde<sup>3016</sup> aanhef van) artikel 2, §1, lid 2 Woninghuurwet<sup>3017</sup> af dat de federale wetgever minstens impliciet bevestigd heeft dat de nietigheidssanctie in deze materie ongewenst is, ook indien de gewestelijke kwaliteitsnormen overtreden worden. Door de inschakeling van de gewestelijke normen in artikel 2 Woninghuurwet, en de daarin bepaalde specifieke (en aangepaste) burgerlijk sancties<sup>3018</sup> van de gerechtelijke ontbinding van de overeenkomst of de gedwongen uitvoering van herstellingswerken door de verhuurder, lijkt volgens Dambre de nietigheidssanctie minder dan ooit te moeten worden toegepast door de rechter. Een blinde toepassing van de nietigheidssanctie voor de overtreding van dergelijke kwaliteitsnormen is ongewenst en staat buiten verhouding met de inbreuk. In elk concreet geval zal de vraag moeten onderzocht worden of de overeenkomst tussen partijen werkelijk afbreuk doet aan de wetten van openbare orde (artikel 6 Burgerlijk Wetboek), dan wel of de verbintenissen van partijen een ongeoorloofde oorzaak of ongeoorloofd voorwerp hebben (artikelen 1131 en 1133 Burgerlijk Wetboek). De oorzaak van de gebreken en de mogelijkheid om ze te herstellen lijken daarbij belangrijke elementen.

Als «alternatief» stelt Dambre voor een beroep te doen op de moderne nietigheidsleer. De «moderne nietigheidsleer»<sup>3019</sup> wil de sanctie aanpassen aan het doel van de overtreden norm van openbare orde. Het uitgangspunt daarbij is dat de nietigheid een sanctie is die zich aan het doel van de regel, waarvan zij de handhaving beoogt, dient aan te passen. Van de rechter wordt maatwerk

---

<sup>3013</sup> M. DAMBRE, “Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen”, *T. Vred.* 2008, p. 119, nr. 13; M. DAMBRE, “Nietigheid huurcontract bij inbreuk op kwaliteitsnormen: mogelijk, wenselijk en wat zijn de gevolgen”, *TBO* 2012, p. 253, nr. 12.

<sup>3014</sup> Artikel 8 Wet van 20 februari 1991 met betrekking tot huishuur (*B.S.* 22 februari 1991, verkort weergegeven als «Woninghuurwet»).

<sup>3015</sup> Vgl. Rb. Brussel 12 januari 2010, *Res Jur.Imm.* 2010, 107: “*In casu is de toepassing van de absolute nietigheid als sanctie nadelig voor de huurder, aangezien hij hierdoor het keuzerecht dat hem werd verleend in toepassing van artikel 2 van de Woninghuurwet uiteindelijk niet heeft en hij er niet voor kan opteren om de uitvoering van de noodzakelijke werken en dus van de huurovereenkomst te vorderen*”.

<sup>3016</sup> Artikel 2 Woninghuurwet werd gewijzigd bij wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV) (*B.S.* 8 mei 2007, 3<sup>e</sup> ed.).

<sup>3017</sup> Artikel 2, §1, lid 2 Woninghuurwet bepaalt dat “Onverminderd de normen betreffende de woningen, opgesteld door de Gewesten bij het uitoefenen van hun bevoegdheden, moet het verhuurde goed beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid”.

<sup>3018</sup> Artikel 2, §1, lid 6 en 7 Woninghuurwet bepalen: “*Indien de door de vorige leden voorgeschreven voorwaarden niet zijn vervuld, heeft de huurder de keuze ofwel de uitvoering te eisen van de werken die noodzakelijk zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van het eerste lid, ofwel de ontbinding van de huurovereenkomst te vragen met schadevergoeding. In afwachting van de uitvoering van de werken, kan de rechter een vermindering van de huurprijs toestaan*”.

<sup>3019</sup> Zie hierover o.a. A. VAN OEVELEN, “De nietigheid van de overeenkomst”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, 10 dln., Mechelen, Kluwer, losbl., 32 p., nr. VI.

gevraagd, waarbij hij naast het normdoel ook rekening houdt met de gegevens van de zaak, de verwachtingen en belangen van partijen en derden en de wijze waarop de overtreden regel inwerkt op de in het geding zijnde juridische verhoudingen. Specifiek wat de overtreding van de woningkwaliteitsnormen betreft, bepleit Dambre een «aangepaste sanctie» waarbij het uitgangspunt is dat de huurder, als beschermde partij, de keuze heeft tussen de vordering tot ontbinding, eventueel meer schadevergoeding, of de vordering tot uitvoering van werken, met eventueel aanpassing van de huurprijs<sup>3020</sup>. In de ergste gevallen, bv. ingeval een woning een veiligheids- of gezondheidsrisico inhoudt voor de huurder, blijft de nietigheid van rechtswege wegens schending van gewestelijke normen van openbare orde een derde mogelijkheid om de handhaving van de kwaliteitsnormen te verzekeren. De nietigheidssanctie is volgens Dambre echter ongewenst indien er slechts kleine overtredingen van de gewestelijke kwaliteitsnormen worden vastgesteld.

**588.** Ook bepaalde lagere rechtspraak lijkt niet meer onverkort tot de absolute nietigheid te besluiten indien een woning niet beantwoordt aan de gewestelijke kwaliteitsnormen. In verschillende (onuitgegeven) vonnissen oordeelt de rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde<sup>3021</sup> dat, aangezien de sanctie van de nietigheid bijzonder zwaar is en de gevolgen ervan zeer ingrijpend zijn, enige omzichtigheid geboden is. In de Vlaamse Wooncode werden immers geen contractuele gevolgen verbonden aan het niet-respecteren van de kwaliteitsvereisten en artikel 5 Vlaamse Wooncode wijzigt het verbintenissenrecht of de huurwetgeving met betrekking tot de hoofdverblijfplaats niet. Het komt bijgevolg de rechtbank toe te oordelen of de niet-naleving van de kwaliteitsvereisten van dien aard is dat ze hetzij de nietigheid van de huurovereenkomst meebrengt, hetzij de geldigheid van de instemming van de huurder aantast, hetzij de ontbinding van de huurovereenkomst verantwoordt, of nog als grondslag dient om de verhuurder ertoe te veroordelen aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode te voldoen. Het gaat echter dan om een toepassing van de regels van het verbintenissenrecht en van de huurwetgeving met betrekking tot de hoofdverblijfplaats en niet om een toepassing van het decreet. Bijgevolg, ook al is het in de toepassing van het decreet irrelevant of de gebreken al dan niet bestonden ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst, dan impliceert zulks niet dat de rechtbank in huidig geval niet alleen in concreto dient te onderzoeken of er een schending is van deze kwaliteitsnormen maar ook, in voorkomend geval, wat de ernst van die schending is, wie er aan de basis van ligt en of er aan kan worden verholpen. In bepaalde gevallen oordeelde de rechtbank dat uit het geheel van de omstandigheden bleek dat de vastgestelde

---

<sup>3020</sup> DAMBRE verwijst daarbij naar een aantal rechterlijke uitspraken die deze benaderingswijze reeds toegepast hebben (M. DAMBRE, “Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen”, *T. Vred.* 2008, p. 122, nr. 18 en voetnoot 44; M. DAMBRE, “Nietigheid huurcontract bij inbreuk op kwaliteitsnormen: mogelijk, wenselijk en wat zijn de gevolgen”, *TBO* 2012, p. 255, nr. 18 en voetnoot 45).

<sup>3021</sup> Rb. Dendermonde (11<sup>e</sup> Kamer) 22 november 2012, inzake AR 11/384/A, onuitg.; Rb. Dendermonde (11<sup>e</sup> Kamer) 20 september 2012, inzake AR 10/2852 en 11/869/A, onuitg.; Rb. Dendermonde (11<sup>e</sup> Kamer) 25 oktober 2012 inzake AR 11/2728/A, onuitg.; Rb. Dendermonde (11<sup>e</sup> Kamer) 28 maart 2013, 11/2048/a, onuitg.



tekortkomingen *niet* van aard waren om te besluiten tot de nietigheid van de huurovereenkomst<sup>3022</sup>. In andere gevallen kwam de rechtbank *wel* tot dergelijk besluit<sup>3023</sup>.

## D. Conclusie

589. Uit het bovenstaande onderzoek blijkt dat de meerderheidsrechtspraak<sup>3024</sup> tot de absolute nietigheid van een huurovereenkomst besluit indien een woning niet voldoet aan de bepalingen van de Vlaamse Wooncode, waarvan algemeen<sup>3025</sup> wordt aangenomen dat ze van openbare orde is. Toch wordt door bepaalde rechtsleer<sup>3026</sup> de stelling verdedigd dat niet elke overtreding op de gewestelijke kwaliteitsnormen tot de nietigheid van de huurovereenkomst leidt. Samengevat gaan beide auteurs in hun these uit van de stelling dat niet tot de absolute nietigheid moet besloten worden, indien de openbare orde niet het gedrag komt.

---

<sup>3022</sup> Rb. Dendermonde (11<sup>e</sup> Kamer) 20 september 2012, inzake AR 10/2852 en 11/869/A, onuitg.; Rb. Dendermonde (11<sup>e</sup> Kamer) 25 oktober 2012 inzake AR 11/2728/A, onuitg..

<sup>3023</sup> Rb. Dendermonde (11<sup>e</sup> Kamer) 22 november 2012, inzake AR 11/384/A, onuitg.; Rb. Dendermonde (11<sup>e</sup> Kamer) 28 maart 2013, 11/2048/a, onuitg.

<sup>3024</sup> Zie bv. Rb. Turnhout 31 januari 2005, *Huur* 2008, 197 (voldoet bij aanvang niet aan kwaliteitsnormen en geen conformiteitsattest; teruggave huurgelden; geen bezettingsvergoeding); Rb. Turnhout 22 mei 2006, *RW* 2007-08, 710, *T. Vred.* 2007, 156 (voldoet niet aan kwaliteitsnormen bij aanvang; teruggave huurgelden); Rb. Brussel 12 januari 2010, *Res Jur.Imm.* 2010, 107 (voldoet bij aanvang niet aan kwaliteitsnormen; teruggave huurgelden; wel bezettingsvergoeding); Vred. Sint-Truiden 12 april 2001, *Huur* 2002, 139, *T. Vred.* 2003, 86 (voldoet bij aanvang niet aan kwaliteitsnormen); Vred. Hoogstraten 4 november 2003, *Huur* 2008, 137 (voldoet niet aan kwaliteitsnormen; teruggave huurgelden; bezettingsvergoeding) gedeeltelijk hervormd door Rb. Turnhout 11 oktober 2004, *Huur* 2008, 140 (voldoet niet aan kwaliteitsnormen; teruggave huurgelden; geen bezettingsvergoeding); Vred. Mol 17 september 2002, *T. Vred.* 2004, 48, noot M. DAMBRE (voldoet niet aan kwaliteitsnormen; teruggave huurgelden; wel bezettingsvergoeding); Vred. Westerlo 8 januari 2007, *Huur* 2008, 210, *T. Vred.* 2008, 144 (voldoet bij aanvang niet aan kwaliteitsnormen); Vred. Westerlo 14 september 2009, *T. Vred.* 2011, 364 (voldoet niet aan kwaliteitsnormen; bezettingsvergoeding tot aan de onbewoonbaarverklaring).

<sup>3025</sup> Zie bv. A. VAN OEVELEN, "De burgerrechtelijke en bestuursrechtelijke regeling van de woningkwaliteit in de federale en de Vlaamse regelgeving", *RW* 2002-2003, p. 1414, nr. 29; P. DE SMEDT, "Vlaamse woonnormen en woonattesten: een leidraad bij een hoogtechnische materie - de woningkwaliteitsnormering en conformiteitsattestensysteem in de Vlaamse Wooncode", *Huur* 1998-99, p. 190-191, nr. 99; P. DE SMEDT, "De vernieuwde Vlaamse Wooncode: woningkwaliteitshandhaving volgens een nieuwe huisstijl", in X, *Woonnormen: Vlaanderen, Brussel. Norms d'habitation: Wallonie, Bruxelles*, in *Dossiers tijdschrift van vrede- en politierechters*, nr. 10, p. 36, nr. 76; P. DE SMEDT en A. VAN BRABANT, "Kwaliteits- en veiligheidsvereisten met betrekking tot onroerende goederen", in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS, R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., IV.L.1-10; T. VANDROMME, "De gevolgen voor de huurovereenkomst bij inbreuken op de gewestelijke woningkwaliteitsnormen: botst de Vlaamse Wooncode met het gemene huurrecht", *Huur* 2009, p. 104, nr. 4; M. DAMBRE, "Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen", *T. Vred.* 2008, p.118-119, nr. 13.

<sup>3026</sup> Zie in het bijzonder: T. VANDROMME, "De gevolgen voor de huurovereenkomst bij inbreuken op de gewestelijke woningkwaliteitsnormen: botst de Vlaamse Wooncode met het gemene huurrecht", *Huur* 2009, p. 105-108, nrs. 5-16; M. DAMBRE, "Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen", *T. Vred.* 2008, p. 119-122, nrs. 13-18.

## 6. Vereist de exceptie van onontvankelijkheid of nietigheid een «stedenbouwkundig belang»?

590. Kan iedereen en te allen tijde, het gebrek aan rechtmatig belang bij een rechtsvordering opwerpen of de nietigheid van een overeenkomst vorderen, in beide gevallen omwille van een strijdigheid met het ruimtelijk ordeningsrecht. Of vereist daarentegen dat diegene die dit verweermiddel opwerpt, ook daadwerkelijk nadeel lijdt door de strijdigheid met het ruimtelijk ordeningsrecht. M.a.w. vereist dit verweermiddel een «stedenbouwkundig belang»?

591. De rechtsfiguur van het stedenbouwkundig belang is niet onbekend in het recht. Meer bepaald vereist bepaalde rechtspraak<sup>3027</sup> dat diegene die een annulatie- en/of schorsingsberoep instelt bij de Raad van State, moet doen blijken van een *stedenbouwkundig* belang. Daarnaast vereisen bepaalde rechtspraak en rechtsleer<sup>3028</sup> een (rechtmatig) *bodem*belang om de nietigheid van een overdracht, zonder het vereiste voorafgaande bodemattest, te vorderen. Beide toepassinggevallen worden hierna onderzocht.

### A. Een eerste vergelijking: vereist een vordering bij de Raad van State «stedenbouwkundig belang»?

592. Vóór de oprichting van de Raad voor Vergunningsbetwistingen<sup>3029</sup> was de Raad van State bevoegd om te oordelen over vorderingen tot nietigverklaring en/of schorsing van stedenbouwkundige vergunningen. Op grond van artikel 19, lid RvS-wet<sup>3030</sup> kunnen immers beroepen tot nietigverklaring voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gebracht worden door elke partij welke doet blijken van een benadeling of van een belang<sup>3031</sup>.

---

<sup>3027</sup> RvS 6 mei 2011, nr. 213.020, *Vande Kerckhove*.

<sup>3028</sup> Zie in het bijzonder in die zin: C. DE WULF, “Het nieuwe Bodemdecreet en de notariële praktijk”, *T. Not.* 2008, Bijzonder nummer, p. 54, nr. 115.

<sup>3029</sup> Vanaf 1 september 2009 spreekt de Raad voor vergunningsbetwistingen zich uit over alle beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, valideringsbeslissingen en registratiebeslissingen (zie artikel 112, lid 1 Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009; zie ook artikel 7.5.8 Vlaamse codex RO). In een arrest van 6 november 2009 bevestigde de Raad van State dat vanaf 1 september 2009 de Raad voor vergunningsbetwistingen het bevoegde administratieve rechtscollege is om van een vordering tot schorsing (bij uiterst dringende noodzakelijkheid) kennis te nemen. De niet-inschrijving van de inkomende verzoekschrift op het register ingevolge de afwezigheid van een reglement van orde houdt volgens de Raad van State niet in dat zij bevoegd blijft om zich uit te spreken over de beroep tot nietigverklaring en tot schorsing, gericht tegen de vergunningsbeslissingen (RvS 6 november 2009, nr. 197.645, *Martens en Carron*).

<sup>3030</sup> Gecoördineerde wetten op de Raad van State van 12 januari 1973, *B.S.* 21 maart 1973, verkort weergegeven als «RvS-wet».

<sup>3031</sup> Zie bv. RvS. 4 maart 2011, nr. 211.818, *Buffel*; J. BAERT en G. DEBERSAQUES, *Raad van State. Afdeling administratie. 2: Ontvankelijkheid*, in *Administratieve rechtsbibliotheek*, Brugge, Die Keure, 1996, p.197, nr. 198; S. LUST, “Tussen objectief en subjectief beroep: belang en hoedanigheid in de procedure voor de Raad van State”, in X, *Goed procesrecht – Goed procederen*, in *Gandaius Permanente Vorming*, Mechelen, Kluwer, 2004, p. 633-699.

593. Het begrip «belang» wordt in de RvS-wet niet gedefinieerd, maar het kan «omschreven» worden als het voordeel dat de verzoeker verwacht uit het verdwijnen van de schade die voor hem is ontstaan uit de bestreden beslissing, welke verdwijning het verhoopte gevolg is van de gevorderde vernietiging<sup>3032</sup>. De bestreden beslissing moet de verzoekende partij m.a.w. een «nadeel» toebrengen. Het belang is zowel vereist bij de vordering tot «nietigverklaring» als bij de vordering tot «schorsing»<sup>3033</sup>. Het voorhanden zijn van het belang moet door de verzoeker worden aangetoond. De beoordeling ervan door de administratieve rechter is een feitenkwestie<sup>3034</sup>.

594. Het belang bij de vordering moet onderscheiden worden van het «belang bij het middel»<sup>3035</sup>. Zo is het mogelijk dat een annulatieberoep ontvankelijk is, maar dat bepaalde door de verzoeker opgeworpen annulatiemiddelen onontvankelijk zijn omdat bv. het onderzoek ervan niet tot de bevoegdheid van de Raad van State behoort of de betrokken middelen laattijdig werden opgeworpen<sup>3036</sup>.

595. Het belang raakt de «openbare orde»<sup>3037</sup>. De Raad van State wijst dan ook ambtshalve op het gemis aan belang in hoofde van de verzoeker, zelfs zo geen enkele van de andere partijen in het geding deze exceptie hebben opgeworpen<sup>3038</sup>. De niet-ontvankelijkheid van het beroep wordt in voorkomend geval ambtshalve vastgesteld door de Raad van State<sup>3039</sup>.

---

<sup>3032</sup> A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VANDE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch administratief recht*, Mechelen, Kluwer, 2009, p. 1013, nr. 1005.

<sup>3033</sup> J. BAERT en G. DEBERSAQUES, *Raad van State. Afdeling administratie. 2: Ontvankelijkheid*, in *Administratieve rechtsbibliotheek*, Brugge, Die Keure, 1996, p. 199-200, nrs. 201-203, p. 202-203, nrs. 209-210 en p. 204-210, nrs. 212-221.

<sup>3034</sup> A. COPPENS, «Art. 19 R.v.St.-Wet», in P. LEMMENS, D. VAN HEUVEN, J. VELAERS, L. WALLEYN, *Publiek procesrecht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer. III. Raad van State*, Kluwer, Mechelen, losbl., II.B.

<sup>3035</sup> Zie bv. RvS 26 mei 2009, nr. 193.510, *Garage G. Beckers*; J. BAERT en G. DEBERSAQUES, *Raad van State. Afdeling administratie. 2: Ontvankelijkheid*, in *Administratieve rechtsbibliotheek*, Brugge, Die Keure, 1996, p.199-200, nrs. 201-203.

<sup>3036</sup> A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VANDE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch administratief recht*, Mechelen, Kluwer, 2009, p. 1011, voetnoot 73. Vgl. J. BAERT en G. DEBERSAQUES, *Raad van State. Afdeling administratie. 2: Ontvankelijkheid*, in *Administratieve rechtsbibliotheek*, Brugge, Die Keure, 1996, p.201-02, nr. 204.

<sup>3037</sup> J. BAERT en G. DEBERSAQUES, *Raad van State. Afdeling administratie. 2: Ontvankelijkheid*, in *Administratieve rechtsbibliotheek*, Brugge, Die Keure, 1996, p. 301, nr. 329; A. COPPENS, «Art. 19 R.v.St.-Wet», in P. LEMMENS, D. VAN HEUVEN, J. VELAERS, L. WALLEYN, *Publiek procesrecht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer. III. Raad van State*, Kluwer, Mechelen, losbl., II.B.

<sup>3038</sup> J. BAERT en G. DEBERSAQUES, *Raad van State. Afdeling administratie. 2: Ontvankelijkheid*, in *Administratieve rechtsbibliotheek*, Brugge, Die Keure, 1996, p. 301, nr. 329.

<sup>3039</sup> A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VANDE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch administratief recht*, Mechelen, Kluwer, 2009, p. 1011, nr. 1004.

596. Het belang moet «persoonlijk» en «geïndividualiseerd» zijn<sup>3040</sup>. Dit betekent dat de verzoekende partij zich ten overstaan van de gewraakte akte in een bepaalde rechtsverhouding moet bevinden. Een verzoeker kan als enkeling niet optreden ter bescherming van het algemeen belang omdat zijn persoonlijk belang daarvan onderdeel is. Er moet m.a.w. steeds een geïndividualiseerd verband bestaan tussen de verzoeker en de door hem bestreden rechtshandeling<sup>3041</sup>. Deze noodzakelijke, geïndividualiseerde, rechtsverhouding tussen de verzoeker en de bestreden beslissing kan op twee wijzen tot stand komen. Vaak zal het ontstaan van die relatie afhangen van de wil van de verzoeker zelf. In andere gevallen zal de noodzakelijke rechtsverhouding ontstaan zonder enige tussenkomst van de verzoeker<sup>3042</sup>.

Het belang moet vervolgens «rechtstreeks» zijn<sup>3043</sup>. Het houdt in dat er een direct of rechtstreeks causaal verband bestaat tussen het nadeel en de bestreden beslissing<sup>3044</sup>. Zo is het rechtstreeks belang niet bewezen wanneer een buurman een stedenbouwkundige vergunning tot oprichting van een melkveestal aanvecht en zijn belang stoelt op de hinder die hij door de uitbating ervan ondervindt. Deze hinder houdt geen verband met de stedenbouwkundige vergunning maar is een gevolg van de milieuvergunning die verleend wordt bij afzonderlijke rechtshandeling en volgens een afzonderlijke wetgeving<sup>3045</sup>.

---

<sup>3040</sup> Zie bv. RvS. 4 maart 2011, nr. 211.818, *Buffel*; J. BAERT en G. DEBERSAQUES, *Raad van State. Afdeling administratie. 2: Ontvankelijkheid*, in *Administratieve rechtsbibliotheek*, Brugge, Die Keure, 1996, p. 210-230, nrs.222-244; A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VANDE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch administratief recht*, Mechelen, Kluwer, 2009, p. 1017, nr. 1007; A. COPPENS, “Art. 19 R.v.St.-Wet”, in P. LEMMENS, D. VAN HEUVEN, J. VELAERS, L. WALLEYN, *Publiek procesrecht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer. III. Raad van State*, Kluwer, Mechelen, losbl., II.C.1.a.

<sup>3041</sup> A. COPPENS, “Art. 19 R.v.St.-Wet”, in P. LEMMENS, D. VAN HEUVEN, J. VELAERS, L. WALLEYN, *Publiek procesrecht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer. III. Raad van State*, Kluwer, Mechelen, losbl., II.C.1; A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VANDE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch administratief recht*, Mechelen, Kluwer, 2009, p. 1017, nrs. 1007-1008.

<sup>3042</sup> J. BAERT en G. DEBERSAQUES, *Raad van State. Afdeling administratie. 2: Ontvankelijkheid*, in *Administratieve rechtsbibliotheek*, Brugge, Die Keure, 1996, p. 211-212, nrs.224-225.

<sup>3043</sup> Zie bv. RvS 4 maart 2011, nr. 211.818, *Buffel*; J. BAERT en G. DEBERSAQUES, *Raad van State. Afdeling administratie. 2: Ontvankelijkheid*, in *Administratieve rechtsbibliotheek*, Brugge, Die Keure, 1996, p. 230-233, nr. 245-248; A. COPPENS, “Art. 19 R.v.St.-Wet”, in P. LEMMENS, D. VAN HEUVEN, J. VELAERS, L. WALLEYN, *Publiek procesrecht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer. III. Raad van State*, Kluwer, Mechelen, losbl., II.C.1.a. Vgl. A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VANDE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch administratief recht*, Mechelen, Kluwer, 2009, p. 1017-1018, nr. 1008.

<sup>3044</sup> J. BAERT en G. DEBERSAQUES, *Raad van State. Afdeling administratie. 2: Ontvankelijkheid*, in *Administratieve rechtsbibliotheek*, Brugge, Die Keure, 1996, p. 230-233, nr. 245-248; A. COPPENS, “Art. 19 R.v.St.-Wet”, in P. LEMMENS, D. VAN HEUVEN, J. VELAERS, L. WALLEYN, *Publiek procesrecht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer. III. Raad van State*, Kluwer, Mechelen, losbl., II.C.1.a.

<sup>3045</sup> RvS 7 december 1977, nr. 18.618, *de Potter d’Indoy en consorten* aangehaald in J. BAERT en G. DEBERSAQUES, *Raad van State. Afdeling administratie. 2: Ontvankelijkheid*, in *Administratieve rechtsbibliotheek*, Brugge, Die Keure, 1996, p. 231, nr. 246 en A. COPPENS, “Art. 19 R.v.St.-Wet”, in P. LEMMENS, D. VAN HEUVEN, J. VELAERS, L. WALLEYN, *Publiek procesrecht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer. III. Raad van State*, Kluwer, Mechelen, losbl., II.C.1.a.

Het belang moet «zeker» zijn<sup>3046</sup>. De eis dat het belang zeker moet zijn, houdt in dat een zuiver eventueel of louter potentieel belang niet volstaat<sup>3047</sup>. Hoewel verschillende auteurs<sup>3048</sup> het zeker en actueel (zie hierna) karakter van het belang als één geheel beschouwen, dienen beide aspecten niettemin van elkaar onderscheiden te worden. Zo is het belang van een toekomstig (reservatair) erfgenaam – en dus toekomstig erfgenaam van een onroerend goed – als derde belanghebbende bij het bestrijden van een stedenbouwkundige vergunning niet zeker<sup>3049</sup>.

Dat het belang «actueel» moet zijn, houdt in dat het belang – minstens virtueel – voorhanden moet zijn zowel op ogenblik van het indienen van het beroep tot nietigverklaring, als op het tijdstip dat de Raad van State uitspraak doet over het beroep<sup>3050</sup>. Zo heeft de eigenaar die de vernietiging vraagt van de beslissing die hem de vergunning weigert tot het aanleggen van een garage in een gebouw dat hij intussen heeft verkocht, geen voortgezet of actueel belang meer bij de vordering<sup>3051</sup>. Dit houdt evenwel niet in dat het belang in hoofde van de verzoeker in de loop van het geding steeds hetzelfde dient te blijven. Tot de onontvankelijkheid kan niet worden besloten zolang de vernietiging van de bestreden handeling voor de verzoeker nog enig persoonlijk, rechtstreeks, actueel en zeker belang vertoont, al komt dit belang, wegens hetgeen inmiddels is geschied, elders te liggen dan oorspronkelijk het geval was<sup>3052</sup>.

Tot slot moet het belang «geoorloofd en wettig» zijn<sup>3053</sup>. Het spreekt immers voor zich dat de Raad van State geen rechtsbescherming mag verlenen aan verzoekspartijen die blijk geven van een

---

<sup>3046</sup> Zie bv. RvS. 4 maart 2011, nr. 211.818, *Buffel*; J. BAERT en G. DEBERSAQUES, *Raad van State. Afdeling administratie. 2: Ontvankelijkheid*, in *Administratieve rechtsbibliotheek*, Brugge, Die Keure, 1996, p. 234-236, nrs. 249-253.

<sup>3047</sup> J. BAERT en G. DEBERSAQUES, *Raad van State. Afdeling administratie. 2: Ontvankelijkheid*, in *Administratieve rechtsbibliotheek*, Brugge, Die Keure, 1996, p. 234, nr. 249.

<sup>3048</sup> Zie bv. uitdrukkelijk in die zin: A. COPPENS, “Art. 19 R.v.St.-Wet”, in P. LEMMENS, D. VAN HEUVEN, J. VELAERS, L. WALLEYN, *Publiek procesrecht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer. III. Raad van State*, Kluwer, Mechelen, losbl., II.C.3; vgl. A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VANDE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch administratief recht*, Mechelen, Kluwer, 2009, p. 1017-1018, nr. 1008.

<sup>3049</sup> J. BAERT en G. DEBERSAQUES, *Raad van State. Afdeling administratie. 2: Ontvankelijkheid*, in *Administratieve rechtsbibliotheek*, Brugge, Die Keure, 1996, p. 234, nr. 250 en p. 236, nr. 253.

<sup>3050</sup> Zie bv. RvS. 4 maart 2011, nr. 211.818, *Buffel*; J. BAERT en G. DEBERSAQUES, *Raad van State. Afdeling administratie. 2: Ontvankelijkheid*, in *Administratieve rechtsbibliotheek*, Brugge, Die Keure, 1996, p. 237-276, nrs. 254-298; A. COPPENS, “Art. 19 R.v.St.-Wet”, in P. LEMMENS, D. VAN HEUVEN, J. VELAERS, L. WALLEYN, *Publiek procesrecht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer. III. Raad van State*, Kluwer, Mechelen, losbl., II.C.3; A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VANDE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch administratief recht*, Mechelen, Kluwer, 2009, p. 1019, nr. 1009;

<sup>3051</sup> Zie bv. RvS 11 januari 1999, nr. 78.051, *nv Interesidence en Inguanti* aangehaald in A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VANDE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch administratief recht*, Mechelen, Kluwer, 2009, p. 1020, nr. 1009; vgl. A. COPPENS, “Art. 19 R.v.St.-Wet”, in P. LEMMENS, D. VAN HEUVEN, J. VELAERS, L. WALLEYN, *Publiek procesrecht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer. III. Raad van State*, Kluwer, Mechelen, losbl., II.C.3.

<sup>3052</sup> J. BAERT en G. DEBERSAQUES, *Raad van State. Afdeling administratie. 2: Ontvankelijkheid*, in *Administratieve rechtsbibliotheek*, Brugge, Die Keure, 1996, p. 242, nr. 264.

<sup>3053</sup> J. BAERT en G. DEBERSAQUES, *Raad van State. Afdeling administratie. 2: Ontvankelijkheid*, in *Administratieve rechtsbibliotheek*, Brugge, Die Keure, 1996, p. 276-285, nrs. 299-311; A. COPPENS, “Art. 19 R.v.St.-Wet”, in P. LEMMENS, D. VAN HEUVEN, J. VELAERS, L. WALLEYN, *Publiek procesrecht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer. III. Raad van State*, Kluwer, Mechelen, losbl., II.C.2; A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VANDE LANOTTE, *Overzicht van*

onwettig of ongeoorloofd belang<sup>3054</sup>. In de rechtsleer<sup>3055</sup> wordt wel een onderscheid gemaakt tussen volgende gevallen. Indien de verzoeker zich in een onwettige toestand bevindt en de bestreden rechtshandeling hierop betrekking heeft, dan heeft hij geen wettig belang. Bij het instandhouden van een onwettige situatie – in die zin dat de eventuele vernietiging door de Raad van State van de bestreden beslissing, de onwettige situatie zou doen herleven en bestendigen – heeft de verzoeker geen geoorloofd belang. Bevindt de verzoeker zich daarentegen in een onwettige toestand, maar betwist hij als derde-belanghebbende een beslissing m.b.t. een derde, dan heeft hij wel een wettig belang.

597. M.b.t. beroepen door derde-belanghebbende tegen verleende stedenbouwkundige vergunningen, wordt – wat het belang betreft – als algemeen principe gesteld dat diegene die een stedenbouwkundige vergunning aanvecht, moet kunnen aantonen dat de tenuitvoerlegging van deze vergunning implicaties zal hebben voor zijn leefomgeving<sup>3056</sup>. Zo werd bv. in het arrest *Soete en gemeente Knokke-Heist*<sup>3057</sup> het belang aanvaard in hoede van een bejaarde bewoonster van een kustappartement die zou moeten uitkijken op een windmolenpark op ongeveer 12 mijl diep in zee<sup>3058</sup>.

---

*het Belgisch administratief recht*, Mechelen, Kluwer, 2009, p. 1021-1022, nr. 1010; G. DEBERSAQUES, “De ontvankelijkheid van het beroep bij de Raad van State wat de persoon van de verzoeker betreft: capita selecta”, *T. Gem.* 1996, 131-158, nr. 4.4.

<sup>3054</sup> A. COPPENS, “Art. 19 R.v.St.-Wet”, in P. LEMMENS, D. VAN HEUVEN, J. VELAERS, L. WALLEYN, *Publiek procesrecht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer. III. Raad van State*, Kluwer, Mechelen, losbl., II.C.2.

<sup>3055</sup> G. DEBERSAQUES, “De ontvankelijkheid van het beroep bij de Raad van State wat de persoon van de verzoeker betreft: capita selecta”, *T. Gem.* 1996, 131-158, nr. 4.4.

<sup>3056</sup> B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaams Gewest*, in *Collectie publiek recht*, Brugge, Van Den Broele, 2004, p. 284, nr. 283.

<sup>3057</sup> RvS 25 maart 2003, nr. 117.842, *Soete en gemeente Knokke-Heist*.

<sup>3058</sup> De Raad van State oordeelde in het bijzonder: “Overwegende, wat het belang van de eerste verzoekende partij bij de vordering betreft, dat uit het bij de vordering gevoegde “levensbewijs” blijkt dat eerste verzoekende partij, geboren op 30 december 1923, sinds 11 augustus 1975 haar verblijfplaats heeft te Knokke-Heist en sinds 1 oktober 1992 haar (huidig) adres heeft op de Zeedijk-Het Zoute; dat verder niet ernstig wordt betwist dat haar appartement zich op de vierde verdieping bevindt en dat eerste verzoekende partij zeezicht geniet; dat aangezien de vergunde constructies nog niet zijn opgericht, aan de eerste verzoekende partij uiteraard niet kan worden aangerekend dat ze niet “aantoont” dat zij de windmolens werkelijk zal kunnen zien vanuit haar woonplaats; dat evenwel in het overgelegde M.E.R. uitdrukkelijk wordt erkend dat “uit buitenlandse studies blijkt (...) dat een offshore windpark niet meer zichtbaar is vanaf 45 km uit de kustlijn als gevolg van de komduiking (horizon)”, dat “gezien het windparkproject binnen de Belgische territoriale wateren gesitueerd is (12 mijl) (...) er aldus altijd sprake (zal) zijn van zichtbaarheid van aan de kust”, dat “vanaf de start van de bouwfase en inzonderheid nadat de eerste rij van 10 windturbines (10 x 2 MW) zullen zijn geplaatst, (...) deze zichtbaar (zullen) zijn vanaf de kustlijn van De Haan-Wenduine tot Knokke-Het Zoute en verder Cadzand-Vlissingen Westkapelle”; dat zulks ook blijkt uit het M.E.B.; dat gelet op de aard en de omvang van de vergunde constructies, in deze stand van het geding niet ernstig kan worden betwist dat eerste verzoekende partij er een rechtstreeks zicht op kan hebben; dat op het eerste gezicht dit gegeven volstaat om belang te hebben bij de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden besluiten; dat in deze stand van het geding de exceptie niet kan worden aangenomen”.

598. Daarnaast wordt in de rechtspraak<sup>3059</sup> en rechtsleer<sup>3060</sup> vrij algemeen aanvaard dat zelfs een zuiver economische belang, zoals een handelaar die de vestiging van een concurrent in zijn buurt wil beletten, kan worden aanvaard. Artikel 19 RvS-wet vereist immers niet dat het belang moet zijn ontleend aan de regelgeving waarin de aangevochten beslissing rechtsgrond vindt<sup>3061</sup>. Het belang bij het bestrijden van een stedenbouwkundige vergunning mag derhalve vreemd zijn aan de doestellingen van de Stedenbouwwet<sup>3062</sup>. Aldus is een handelsbelang – of zelfs meer een geldelijk belang<sup>3063</sup> – geen ongeoorloofd belang<sup>3064</sup>. Geen wetsbepaling of algemeen rechtsbeginsel verzet zich er immers tegen dat een verzoekende partij de rechtsmiddelen aanwendt die haar ter beschikking staan om haar zaak tegen concurrentie te beschermen. Een beroep tot nietigverklaring gericht tegen de stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting die dezelfde handelsactiviteiten als de verzoekende partijen ontwikkelt en die gelegen is binnen een afstand waarvan redelijkerwijze kan worden aangenomen dat hetzelfde cliënteel wordt beoogd, kan als zodanig rechtsmiddel worden beschouwd<sup>3065</sup>. Zo doet een garagehouder waarvan het concessiegebied grenst aan de plaats van de nieuwe vestiging, blijken van een rechtstreeks en persoonlijk belang bij het bestrijden van de handelsvestigingsvergunning die deze vestiging toelaat<sup>3066</sup>. Indien uit de bestreden stedenbouwkundige vergunning blijkt dat de vergunningshouder o.m. potten, bloembakken en snijbloemen mag verkopen, zodat hij op dit vlak rechtstreeks in concurrentie komt met de verzoekende partij, en beide zaken zich bovendien in elkaars omgeving bevinden, wordt de exceptie van onontvankelijkheid verworpen<sup>3067</sup>.

De rechtspraak is evenwel niet éénduidig<sup>3068</sup>. Tegen de hierboven beschreven rechtspraak gaat het arrest *Immar*<sup>3069</sup> in. Volgens deze strekking in de rechtspraak<sup>3070</sup> (voornamelijk van de Franstalige

<sup>3059</sup> RvS. 4 maart 2011, nr. 211.818, *Buffel*; RvS 13 juni 2007, nr. 172.235, *Texaco Belgium*; RvS 29 oktober 2009, nr. 197.468, *Robelco en Project Vuurberg*; RvS 14 februari 2011, nr. 211.222, *Fun Belgium* (impliciet); RvS 26 mei 2009, nr. 193.510, *Garage G. Beckers*; RvS 24 juni 2009, nr. 194.617, *Dobbelaere e.a.* (impliciet).

<sup>3060</sup> B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaams Gewest*, in *Collectie publiek recht*, Brugge, Van Den Broele, 2004, p. 285, nr. 284; G. DEBERSAQUES, “De ontvankelijkheid van het beroep bij de Raad van State wat de persoon van de verzoeker betreft: capita selecta”, *T. Gem.* 1996, 131-158.

<sup>3061</sup> RvS 29 oktober 2009, nr. 197.468, *Robelco en Project Vuurberg*; RvS 26 mei 2009, nr. 193.510, *Garage G. Beckers*.

<sup>3062</sup> In die zin: RvS 26 januari 1989, nr. 31.870, *Tennisclub Gistel*, *APM* 1989, 23, *Arr. R.v.St.* 1989, z.p., *TBP* 1989, 726.

<sup>3063</sup> G. DEBERSAQUES, “De ontvankelijkheid van het beroep bij de Raad van State wat de persoon van de verzoeker betreft: capita selecta”, *T. Gem.* 1996, 131-158, nr. 4.3.

<sup>3064</sup> RvS. 4 maart 2011, nr. 211.818, *Buffel*; RvS 13 juni 2007, nr. 172.235, *Texaco Belgium*; G. DEBERSAQUES, “De ontvankelijkheid van het beroep bij de Raad van State wat de persoon van de verzoeker betreft: capita selecta”, *T. Gem.* 1996, 131-158, nr. 4.3.

<sup>3065</sup> RvS. 4 maart 2011, nr. 211.818, *Buffel*; RvS 13 juni 2007, nr. 172.235, *Texaco Belgium*.

<sup>3066</sup> RvS 26 mei 2009, nr. 193.510, *Garage G. Beckers*.

<sup>3067</sup> RvS 4 maart 2011, nr. 211.818, *Buffel*.

<sup>3068</sup> S. LUST, “Tussen objectief en subjectief beroep: belang en hoedanigheid in de procedure voor de Raad van State”, in X, *Goed procesrecht – Goed procederen*, in *Gandaius Permanente Vorming*, Mechelen, Kluwer, 2004, p. 696, nr. 72.

<sup>3069</sup> RvS 20 april 1994, nr. 46.928., *bvba Immar*. In dit arrest betrof het concurrerende grootwarenhuizen waarvan de vestigingen in vogelvlucht op 1800 m. en via de weg op 2200 m. van elkaar waren gelegen (G.

kamers in de Raad van State) is de hoedanigheid van exploitant van een concurrerend bedrijf op zich onvoldoende om de verzoekende partij te bevoorrechten ten aanzien van andere rechtszoekenden van wie het belang zich in principe tot de goede ruimtelijke ordening van hun wijk beperkt. De verzoekende partij heeft er volgens die rechtspraak alleen belang bij om de vernietiging van de bestreden vergunning te vorderen indien het vergunde bouwwerk zo dichtbij komt te liggen dat het een negatieve invloed heeft op de leefomstandigheden in de wijk waar de exploitatiezetel is gevestigd. Een verzoeker kan voor de ontvankelijkheid van zijn beroep tegen een stedenbouwkundige vergunning die aan een derde werd verleend, volgens die rechtspraak dus enkel een belang doen gelden dat verband houdt met de invloed op zijn leefomgeving. Zijn belang wordt aldus beperkt tot motieven die verband houden met de goede ordening van de wijk en m.a.w. tot het belang tot bescherming waarvan de wetgeving op basis waarvan de vergunning werd verleend, is uitgevaardigd. Hij kan niet opkomen tegen een stedenbouwkundige vergunning vanuit een andere hoedanigheid dan deze van de onmiddellijke buur en dus ter behartiging van een ander belang dan het loutere belang van het behoud van zijn leefomgeving<sup>3071</sup>.

Debersaques en Baert<sup>3072</sup> bekritisieren deze rechtspraak. *Allereerst* beperkt het ruimtelijk ordeningsrecht het belang van een verzoeker geenszins tot «nobeles» of «hogere» motieven die het algemeen belang betreffen, zoals de goede ruimtelijke ordening van de wijk. *Daarenboven* voegt deze rechtspraak een voorwaarde aan artikel 19, eerste lid R.v.St.-wet toe. Die bepaling vereist weliswaar dat de verzoeker getuigt van een persoonlijk, rechtstreeks, zeker en actueel belang dat niet ongeoorloofd is, maar voor het overige worden nergens de aard van de in aanmerking te nemen belangen voorgeschreven. Niets belet immers dat een particulier opkomt voor zijn private belangen (die mogelijks zelfs strijden met het algemeen belang), op voorwaarde dat de bestreden rechtshandeling hem een nadeel toebrengt en dat hij het rechtens vereiste belang daartoe heeft. Waar dit belang juist ligt, heeft in rechte geen belang, zolang het te beschermen belang maar niet ongeoorloofd is. *Vervolgens* is er geen enkel feitelijk of juridisch motief om een andere redenering aan te houden ten opzicht van een handelaar die een nadeel ondergaat van een stedenbouwkundige vergunning toegekend aan een concurrent en die meent hiertegen de moeten opkomen. Het volstaat dat hij getuigt van het rechtens vereiste belang, waarbij er geen reden is om dit belang te beperken tot stedenbouwkundige belangen. Indien de handelaar in de onmiddellijke omgeving is gevestigd van het

---

DEBERSAQUES, “De ontvankelijkheid van het beroep bij de Raad van State wat de persoon van de verzoeker betreft: capita selecta”, *T. Gem.* 1996, 131-158, voetnoot nr. 120).

<sup>3070</sup> Zie over deze rechtspraak: S. LUST, “Tussen objectief en subjectief beroep: belang en hoedanigheid in de procedure voor de Raad van State”, in X, *Goed procesrecht – Goed procederen*, in *Gandaius Permanente Vorming*, Mechelen, Kluwer, 2004, p. 696, nr. 72.

<sup>3071</sup> S. LUST, “Tussen objectief en subjectief beroep: belang en hoedanigheid in de procedure voor de Raad van State”, in X, *Goed procesrecht – Goed procederen*, in *Gandaius Permanente Vorming*, Mechelen, Kluwer, 2004, p. 696-697, nr. 72.

<sup>3072</sup> G. DEBERSAQUES, “De ontvankelijkheid van het beroep bij de Raad van State wat de persoon van de verzoeker betreft: capita selecta”, *T. Gem.* 1996, 131-158, nr. 4.3; J. BAERT en G. DEBERSAQUES, *Raad van State. Afdeling administratie. 2: Ontvankelijkheid*, in *Administratieve rechtsbibliotheek*, Brugge, Die Keure, 1996, p. 284-285.



betrokken bouwwerk, dan heeft hij eenzelfde belang als iedere omwonende. Is hij niet aldaar gevestigd, dan belet niets dat hij, net als elke particulier overigens, aantoonde dat hij nog een (geoorloofd) belang heeft bij het beroep. Ook Lust<sup>3073</sup> sluit zich hierbij aan. Dat een concurrerende handelaar vanuit een louter handelsbelang de vernietiging van een vergunning zou kunnen vorderen, is een louter gevolg van zijn hoedanigheid, maar heeft helemaal niets te maken met een voorrecht dat men hem zou moeten geven. Ook hij kan maar vorderen voor zover hij een belang kan doen gelden dat persoonlijk, actueel, rechtstreeks, zeker en wettig moet zijn. Hij moet derhalve kunnen aantonen door de bestreden beslissing te worden benadeeld en uit de vernietiging voordeel te kunnen halen. Waar dit nadeel gelegen is, is verder niet relevant, zolang het te beschermen belang maar niet onwettig is. Er is geen enkele reden om het belang van de verzoeker in een beroep tegen een stedenbouwkundige vergunning te beperken tot een stedenbouwkundig belang. De rechtspraak van de Raad van State die een handelsbelang of meer algemeen, een geldelijk belang wel aanvaardt, ook in stedenbouwaangelegenheden, verdient dan ook volgens Lust de absolute voorkeur.

**599.** In het (recentere) arrest *Vande Kerckhove*<sup>3074</sup> oordeelde de (Nederlandstalige Xe Kamer) Raad van State evenwel anders. In de feiten die aanleiding gaven tot het arrest werd een stedenbouwkundige vergunning bestreden door een rechtstreekse concurrent van de vergunningshouder. De vergunningshouder wou op een 7-tal km van de verzoekende partij een concurrerend bedrijf oprichten. Ter staving van zijn belang beriep de verzoekende partij zich op haar commercieel en handelsbelang als concurrent, dat volgens haar een erkend geoorloofd belang was. De Raad van State volgde evenwel de door de verwerende en tussenkomende partijen opgeworpen exceptie en wees de vordering tot schorsing en nietigverklaring af als onontvankelijk bij gebrek aan het rechtens vereiste belang. De Raad van State stelde vast dat het belang van de verzoekende partij niet van stedenbouwkundige aard was, doch uitsluitend haar handelsbelangen betrof en dat de bestreden vergunning geen betrekking had op de onmiddellijke omgeving van de verzoekende partij. De door de verzoekende partij opgeworpen middelen betroffen daarentegen uitsluitend schendingen van de regelgeving betreffende de ruimtelijke ordening en de stedenbouw die, volgens de Raad, uitsluitend in het leven geroepen zijn om belangen – in essentie de goede ruimtelijke ordening – te beschermen en waren dus geheel vreemd aan de belangen waarop de verzoekende partij zich beriep. Bijgevolg waren die middelen, en derhalve ook het beroep zelf, niet ontvankelijk. De Raad van State lijkt hiermee te suggeren dat een derde-belanghebbende, wil hij op ontvankelijke wijze een stedenbouwkundige vergunning kunnen bestrijden, moet doen blijken van een «*stedenbouwkundig* belang». Een louter handelsbelang lijkt m.a.w. niet te volstaan. Daar waar de Franstalige Kamers in de Raad van State deze stelling verdedigen vanuit de bevoorrechte positie van de handelaar t.o.v. van

---

<sup>3073</sup> S. LUST, “Tussen objectief en subjectief beroep: belang en hoedanigheid in de procedure voor de Raad van State”, in X, *Goed procesrecht – Goed procederen*, in *Gandius Permanente Vorming*, Mechelen, Kluwer, 2004, p. 697, nr. 72.

<sup>3074</sup> RvS 6 mei 2011, nr. 213.020, *Vande Kerckhove*.

de gewone buur, verantwoordt de Nederlandstalige (Xe) Kamer dit vanuit het «doel van het ruimtelijk ordeningsrecht» dat “(...) *uitsluitend in het leven (is) geroepen om belangen – in essentie de goede ruimtelijke ordening – te beschermen*”. Hiermee wijkt de Raad van State evenwel af van het principe dat artikel 19 RvS-wet niet vereist dat het belang moet zijn ontleend aan de regelgeving waarin de aangevochten beslissing rechtsgrond vindt<sup>3075</sup> en dus dat het belang bij het bestrijden van een stedenbouwkundige vergunning vreemd mag zijn aan de doestellingen van de Stedenbouwwet<sup>3076</sup>.

## **B. Een tweede vergelijking: vereist de afwezigheid van een bodemattest een rechtmatig bodembelang?**

600. Hoger<sup>3077</sup> hebben we reeds de problematiek besproken en onderzocht m.b.t. de vraag of de verwerver van een grond zich kan beroepen op de nietigheidssanctie<sup>3078</sup> indien het bodemattest, verplicht mee te delen n.a.v. een overdracht van gronden<sup>3079</sup>, laattijdig of niet werd meegedeeld hoewel dit gegeven aan de verwerver geen schade berokkende (bv. indien bleek dat de grond niet verontreinigd was). Zowel onder de toepassing van het Bodemsaneringsdecreet 1995<sup>3080</sup> als onder de toepassing van het Bodemdecreet 2006 was er een (meerderheids)strekking in de rechtsleer en de rechtspraak<sup>3081</sup> dat de vordering tot nietigverklaring van de verwerver moet steunen op een rechtmatig belang. De door het Bodemsaneringsdecreet 1995 *cq.* Bodemdecreet 2006 beschermde partij (de verwerver) kan de nietigheid slechts vorderen als deze laatste in zijn beschermde belang werd aangetast. De nietigheidsvordering die enkel wordt ingesteld om zuivere formele redenen, zonder dat dit verzuim een nadeel berokkende aan de verwerver, kon niet worden gehonoreerd<sup>3082</sup>. De juridische grondslag van dit uitgangspunt werd door de eerste commentatoren o.m. gezocht in het verbod van rechtsmisbruik, artikel 17 Gerechtelijk Wetboek en het normdoel van artikel 867 Gerechtelijk Wetboek<sup>3083</sup>. <sup>3084</sup> Een tweede (minderheids)strekking is daarentegen van oordeel dat de

<sup>3075</sup> In die zin: RvS 29 oktober 2009, nr. 197.468, *Robelco en Project Vuurberg*; RvS 26 mei 2009, nr. 193.510, *Garage G. Beckers*.

<sup>3076</sup> In die zin: RvS 26 januari 1989, nr. 31.870, *Tennisclub Gistel*, *APM* 1989, 23, *Arr. R.v.St.* 1989, z.p., *TBP* 1989, 726.

<sup>3077</sup> Randnr. 319 e.v..

<sup>3078</sup> Oud artikel 36, §4 Bodemsaneringsdecreet 1996; nieuw artikel 116 Bodemdecreet 2006.

<sup>3079</sup> Oud artikel 36 Bodemsaneringsdecreet 1995; nieuw artikel 101 Bodemdecreet 2006.

<sup>3080</sup> O.a. C. DE WULF, “Het bodemsaneringsdecreet en de notariële praktijk”, *T. Not.* 1996, p. 395-397, nrs. 115-119; P. DE SMEDT, “De sanctie van de ontijdige mededeling van een bodemattest bij de overdracht van grond”, (noot onder Brussel 27 mei 1998), p. 1048-1049, nr. 7.

<sup>3081</sup> Antwerpen 22 mei 2000, *T. App.* 2000, 40; Antwerpen 3 december 2007, *NjW* 2009, noot; Brussel 27 mei 1998, *AJT* 1998-99, 1043, noot P. DE SMEDT; Brussel 7 september 2009 (1<sup>e</sup> Kamer) 7 september 2009, 2006/AR/2305, [www.cass.be](http://www.cass.be); Gent 20 oktober 2004, *RABG* 2006, 45, noot R. SLABBINCK, *T.G.R.* 2007, 154; Rb. Brussel 19 februari 1999, *AJT* 1998-99, 972; Rb. Gent 6 februari 2001, *TOGOR* 2001, 167, noot A. VAN BRABANT; Rb. Hasselt 5 juni 2000, *TMR* 2001, 58; Rb. Leuven 14 juli 1999, *T. Not.* 1999, 631; Rb. Tongeren 23 oktober 2001, *T. App.* 2002, 30.

<sup>3082</sup> P. DE SMEDT, “De sanctie van de ontijdige mededeling van een bodemattest bij de overdracht van grond”, (noot onder Brussel 27 mei 1998), p. 1049, nr. 7.

<sup>3083</sup> C. DE WULF, “Het bodemsaneringsdecreet en de notariële praktijk”, *T. Not.* 1996, p. 395-397, nrs. 115-119.

<sup>3084</sup> D. RYCKBOST, “Bijsturing van het Decreet betreffende de bodemsanering”, *TMR* 1998, p. 351, nr. 34; T. MALFAIT, “Nietige koopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest”, *NjW* 2009, p. 390, nr. 14.

verwerver de nietigheid van de overdracht – die plaatsvond in strijd met de bepalingen (oud) artikel 36 Bodemsaneringsdecreet 1995 *cq.* artikel 101 Bodemdecreet 2006 – kon vorderen zonder van een ander belang te moeten doen blijken dan artikel 18 Gerechtelijk Wetboek voorschrijft. Met name is niet vereist dat een nadeel zou worden veroorzaakt dat specifiek uit de inhoud van het attest, ware het voorhanden geweest, kon voortvloeien ingevolge effectieve bodemverontreiniging. Het enkele gemis aan een rechtsgeldig bodemattest, waarvan de aanwezigheid een substantieel gegeven vormt met het oog op een rechtsgeldige overdracht, volstond in beginsel om de nietigheid van de overdracht van de grond uit te spreken<sup>3085</sup>. Zoals reeds uiteengezet heeft het Hof van Cassatie met zijn arrest van 24 juni 2010<sup>3086</sup> een genuanceerd standpunt ingenomen. Volgens het Hof van Cassatie had de decreetgever de bedoeling dat reeds in het stadium van de onderhandse akte de inhoud van het bodemattest zou worden ingevoegd in de verkoopakte. Hierbij had de decreetgever niet alleen de bedoeling de verwerver te beschermen tegen het onbewust aankopen van vervuilde grond, maar hem eveneens te vrijwaren tegen iedere schade ingevolge laattijdige mededeling van het bodemattest. Vervolgens heeft de decreetgever hierbij uitdrukkelijk bepaald dat de verwerver de verzaking aan de nietigheidsvordering in de authentieke akte zou kunnen laten vaststellen, wat volgens het Hof van Cassatie inhoudt dat de verwerver hiertoe «*in beginsel*» niet kan verplicht worden en «*in beginsel*» de nietigheid van de onderhandse akte kan vorderen zonder dat dit daarom een misbruik zou uitmaken. De omstandigheid dat de verkoper het bodemattest aflevert na het ondertekenen van de onderhandse akte maar vóór het verlijden van de authentieke akte, heeft aldus volgens het Hof van Cassatie niet noodzakelijk tot gevolg dat de verwerver misbruik maakt van zijn recht de nietigheid te vorderen, ook al wijst het bodemattest op een afwezigheid van verontreiniging.

## C. Conclusie

**601.** De hierboven besproken leerstukken *enerzijds* m.b.t. het belang waarvan een derde-belanghebbende bij het bestrijden van een stedenbouwkundige vergunning en *anderzijds* m.b.t. de vraag of een verwerver de nietigheid van een overdracht kan vorderen wegens niet-naleving van de overdrachtsregeling, hoewel hij daardoor geen nadeel lijdt, tonen aan dat een onwettige toestand niet (altijd) gesanctioneerd wordt, m.n. indien de onwettigheid wordt opgeworpen om redenen die geen verband houden met het doel van de desbetreffende regelgeving op grond waarvan de onwettigheid

<sup>3085</sup> Brussel 25 november 2003, RW 2006-07, 59; zie over dit arrest: G. VAN HOORICK, “Notarieel administratief recht: bodemsanering”, in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 14*, Brugge, Die Keure, 2009, p. 46, nr. 35; P. DE SMEDT en L. LAVRYSEN (eds.) m.m.v. C. DE BEIR, T. MALFAIT en R. SLABBINCK, *Van bodemsaneringsdecreet naar bodemdecreet*, Brugge, Die Keure, 2008, p. 32, nr. 33; F. HAENTJENS, “Kritische kanttekeningen bij de informatieverplichtingen voor de instrumenterende ambtenaar in het Decreet ruimtelijke ordening”, (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), *TMR* 2009, p. 291, nr. 41 en voetnoot 14.

<sup>3086</sup> Cass. 24 juni 2010, C.09.0065.N, [www.cass.be](http://www.cass.be), *Juristenkrant* 2010 (weergave De Keuzel), afl. 213, 2, RW 2010-11, 1520, noot J. DEL CORRAL, *Not.Fisc.M.* 2011, 51, noot A. LEMMERLING, *RABG* 2010, 1130, noot T. MALFIJT en L. KERKSTOEL, *TMR* 2011, 20, noot F. HAENTJENS, *TVV* 2011, 68, noot L. DEDRIE en F. CHAFFART.

wordt opgeworpen: een (onwettige) stedenbouwkundige vergunning zal (volgens bepaalde rechtspraak<sup>3087</sup>), hoewel strijdig met het ruimtelijk ordeningsrecht, niet vernietigd worden indien de derde-belanghebben niet doet blijken van een stedenbouwkundig belang; een overdracht van gronden wordt, hoewel de overdrachtsregeling niet werd nageleefd, niet vernietigd indien de doelstelling ervan toch bereikt werd.

**602.** Komen we nu terug tot de vraag die we hoger stelden: kan iedereen ten allen tijde, het gebrek aan rechtmatig belang bij een rechtsvordering opwerpen of de nietigheid van een overeenkomst vorderen, in beide gevallen omwille van een strijdigheid met het ruimtelijk ordeningsrecht. Of vereist daarentegen dat diegene die dit verweermiddel opwerpt, ook daadwerkelijk nadeel lijdt door de strijdigheid met het ruimtelijk ordeningsrecht. M.a.w. vereist dit verweermiddel een «stedenbouwkundig belang»?

Het «doel van het ruimtelijk ordeningsrecht» wordt omschreven in artikel 1.1.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>3088</sup>: de ruimtelijke ordening is gericht op de duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit. Als decretale bepaling heeft artikel 1.1.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening uiteraard dezelfde formele rechtskracht als alle andere bepalingen, maar inhoudelijk is het echter van totaal andere aard. Het formuleert namelijk geen concrete voorschriften, zoals de andere bepalingen<sup>3089</sup>. Toch heeft deze bepaling normatieve kracht<sup>3090</sup>. Het Grondwettelijk Hof<sup>3091</sup> bevestigde dit reeds van bij aanvang, zowel t.a.v. plannende als vergunningsverlenende overheden. De Raad van State volgde dit standpunt m.b.t. de plannende overheid<sup>3092</sup>, maar twijfelde aanvankelijk nog t.a.v. vergunningsverlenende overheden<sup>3093</sup>. Maar, uiteindelijk sloot de Raad van State<sup>3094</sup> zich aan bij het standpunt van het Grondwettelijk Hof. Aldus dient een overheid, die zich moet uitspreken over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, ook bv. oog te hebben voor de impact van het voorgenomen project op het leefmilieu. Zij kan dus om die reden de regelgeving inzake milieu mede

<sup>3087</sup> O.a. RvS 20 april 1994, nr. 46.928., *byba Immar*; RvS 6 mei 2011, nr. 213.020, *Vande Kerckhove*.

<sup>3088</sup> Oud (ongewijzigd) artikel 4 DRO 1999.

<sup>3089</sup> Zie hierover o.a.: D. LINDEMANS en R. VEKEMAN, “Doelstellingen”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES, *Handboek Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw*, Brugge, die Keure, 2010, 63-82.

<sup>3090</sup> Zie daarover: G. VAN HOORICK, *Handboek ruimtelijk bestuursrecht*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2011, p. 136, nr. 175.

<sup>3091</sup> GwH 14 mei 2003, nr. 57/2003, AA 2003, 723, *Amén*. 2003, 249, BS 6 juni 2003 (tweede uitgave), 30.957, *Juristenkrant* 2003, 8, *NJW* 2003, 1221, noot S. LUST, *TMR* 2003, 505; *TROS* 2003, 387, *TROS* 2003, 339, noot T. DE WAELE.

<sup>3092</sup> Zie bv. RvS 27 oktober 2006, nr. 164.193; RvS 16 maart 2009, nr. 191.450; RvS 14 mei 2012, nr. 219.346.

<sup>3093</sup> Zie bv. RvS 2 februari 2007, nr. 167.385; RvS 2 februari 2007, nr. 167.384.

<sup>3094</sup> Zie bv. RvS 28 april 2009, nr. 192.811; RvS 21 maart 2011, nr. 212.144.

in overweging nemen<sup>3095</sup>. Intussen nam de decreetgever alle twijfel weg door te bepalen dat een vergunningsverlenende overheid de goede ruimtelijke ordening moet beoordelen o.m. “(...) *met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4*”. Ook de Raad voor Vergunningsbetwistingen bevestigde dat een vergunningverlenende overheid de overeenstemming van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening moet beoordelen met inachtneming van de doelstelling zoals bepaald in artikel 1.1.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>3096</sup>. Maar, zo voegt de Raad voor Vergunningsbetwistingen<sup>3097</sup> er aan toe, het aanvoeren van een loutere schending van artikel 1.1.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan niet tot vernietiging van een beslissing leiden aangezien artikel 1.1.4 slechts een verduidelijking van de doelstelling van de ruimtelijke ordening bevat. Zij kan niet als alleenstaande rechtsgrond zonder verdere verduidelijking worden ingeroepen.

**603.** Indien uitgegaan wordt van het doel van het ruimtelijk orderingsrecht zou de stelling kunnen verdedigd worden dat, opdat een rechtszoekende het gebrek aan rechtmatig belang bij een rechtsvordering kan opwerpen of de nietigheid van een overeenkomst kan vorderen – in beide gevallen omwille van een strijdigheid met het ruimtelijk orderingsrecht – de rechtszoekende daartoe over een stedenbouwkundig belang moet beschikken. Lijdt de rechtszoekende geen nadeel door de met het ruimtelijk orderingsrecht strijdige toestand, en draagt de vordering tot nietigheid of de exceptie van onontvankelijkheid wegens een gebrek aan rechtmatig belang, m.a.w. niet bij tot de verwezenlijking tot het doel van het ruimtelijk orderingsrecht, dan kan hij de nietigheid niet vorderen noch het gebrek aan rechtmatig belang (met succes) opwerpen.

---

<sup>3095</sup> RvS 21 maart 2011, nr. 212.144.

<sup>3096</sup> RvVB 23 mei 2012, nr. A/2012/0206.

<sup>3097</sup> RvVB 5 februari 2013, nr. A/2013/0045.

## Hoofdstuk V. Besluit en aanzet tot het formuleren van een aanvullend beoordelingselement

### 1. Samenvatting van de onderzoeksvragen en -resultaten

604. Zoals uiteengezet in de aanvang van dit deel II van het doctoraatsonderzoek vormen twee centrale onderzoeksvragen het uitgangspunt van dit onderzoek: (1) kan een privaatrechtelijke vordering niet-ontvankelijk worden verklaard omdat de eiser zich in een toestand bevindt die strijdig is met het ruimtelijk ordeningsrecht en, in voorkomend geval, welke voorwaarden moeten daartoe vervuld zijn opdat de niet-ontvankelijkheid door de rechter kan uitgesproken worden?; (2) kan een privaatrechtelijke overeenkomst, wegens een ongeoorloofd voorwerp of een ongeoorloofde oorzaak, (al dan niet absoluut) nietig worden verklaard omdat één van de contractspartijen zich bevindt in een toestand die strijdig is met het ruimtelijk ordeningsrecht en, in voorkomend geval, welke voorwaarden moeten daartoe vervuld zijn opdat de nietigheid door de rechter kan uitgesproken worden? Het onderzoek van de rechtspraak en rechtsleer, zoals uiteengezet in *Hoofdstukken I en II* van dit onderzoek, toont aan dat het antwoord op beide vragen bevestigend is:

- (1) een privaatrechtelijke vordering kan, wanneer de eiser zich bevindt in een toestand die strijdig is met het ruimtelijk ordeningsrecht, wegens een onrechtmatig belang onontvankelijk worden verklaard indien de vordering enkel<sup>3098</sup> het behoud van een toestand in strijd met de openbare orde of (het herstel van) een onrechtmatig voordeel nastreeft;
- (2) een privaatrechtelijke overeenkomst kan, wegens een ongeoorloofd voorwerp of een ongeoorloofde oorzaak, absoluut nietig worden verklaard indien het onroerend goed, voorwerp van de overeenkomst, opgericht is zonder of in strijd met een stedenbouwkundige vergunning en de feitenrechter vaststelt dat de overeenkomst een onwettige of onrechtmatige toestand schept of behoudt.

605. Op basis van de resultaten van het onderzoek, uiteengezet in de *Hoofdstukken I en II*, heb ik in *Hoofdstuk III* een antwoord proberen te geven op vijf *subonderzoeksvragen*:

- (1) Vormt het ruimtelijk ordeningsrecht (al dan niet) een oorzaak van de onontvankelijkheid van privaatrechtelijke rechtsvorderingen of van de nietigheid van privaatrechtelijke overeenkomsten?

---

<sup>3098</sup> Opgemerkt moet worden dat het Hof van Cassatie het woord «enkel» niet (meer) gebruikt in het arrest van 14 december 2012, C.12.0232.N, [www.cass.be](http://www.cass.be).

Het antwoord op deze vraag heb ik bevestigend beantwoord. Het onderzoek heeft immers aangetoond dat het ruimtelijk ordeningsrecht vaak wordt ingeroepen als een «exceptie» of als «verweermiddel» met het (uitsluitende) doel *hetzij* een vordering te laten afwijzen bij gebrek aan rechtmatig belang, *hetzij* een privaatrechtelijke overeenkomst nietig te laten verklaren. Het bovenstaande onderzoek heeft eveneens aangetoond dat deze «trend» geen alleenstaand geval is: ook andere publiekrechtelijke rechtstakken, zoals bv. het Vlaamse huisvestingsrecht en het bodemrecht, vervullen vaker de rol van een exceptie of verweermiddel met als doel *hetzij* een vordering te laten afwijzen, *hetzij* de nietigheid van een privaatrechtelijke overeenkomst te laten vaststellen.

(2) Bestaan er verschillende strekkingen in de rechtspraak?

Het antwoord op deze vraag is eveneens bevestigend. Ik heb de vraag of een privaatrechtelijke vordering onontvankelijk is bij gebrek aan rechtmatig belang of een privaatrechtelijke overeenkomst absoluut nietig is, in beide gevallen omwille van een toestand die strijdig is met het ruimtelijk ordeningsrecht, onderzocht in diverse rechtsdomeinen, nl.: het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht, het aannemingsrecht, het derdenverzet tegen herstelmaatregelen, de opheffingsvordering bij staking der werken, het onteigeningsrecht, het kooprecht, het huurrecht en het verzekeringsrecht. Uit een analyse van de rechtspraak is gebleken dat zich, m.u.v. het derdenverzet tegen herstelmaatregelen en het onteigeningsrecht, in alle rechtsdomeinen verschillende strekkingen manifesteren waarbij, in gelijkaardige feitelijke omstandigheden, in het ene geval tot de onontvankelijk- *cq.* nietigheid wordt besloten en in het andere geval tot de ontvankelijkheid *cq.* rechtsgeldigheid. Ik heb, na onderzoek van de rechtsleer op dit punt, de oorzaken ervan proberen te achterhalen, die drieërlei zijn: (1) de vragen of een vordering enkel het behoud beoogt van een toestand in strijd met de openbare orde of een onrechtmatig voordeel nastreeft, of het voorwerp of de oorzaak van een overeenkomst een onwettige of onrechtmatige toestand schept of behoudt, zijn een «feitenkwestie» die aan de soevereine appreciatie van de feitenrechter wordt overgelaten; (2) de concrete implementatie van de duidelijke principes gebeurt niet steeds even genuanceerd; en (3) de rechtspraak van het Hof van Cassatie wordt als weinig standvast en onsamenhangend bestempeld.

(3) Welke criteria worden in de rechtspraak gehanteerd om (al dan niet) tot de niet-ontvankelijkheid van een privaatrechtelijke rechtsvordering of de nietigheid van een privaatrechtelijke overeenkomst te besluiten?

Uit het onderzoek is gebleken dat de rechtspraak die tot de onontvankelijk- *cq.* nietigheid besluit, zich daartoe doorgaans steunt op drie elementen, nl. (1) het uitgangspunt dat het ruimtelijk ordeningsrecht de openbare orde raakt, (2) de vaststelling dat een (contracts- of proces)partij zich bevindt in een toestand die strijdig is met het ruimtelijk ordeningsrecht, hetgeen zich doorgaans voordoet onder de vorm van een constructie die werd opgericht zonder of in strijd met een vereiste stedenbouwkundige vergunning en (3) de vaststelling dat de vordering *cq.* overeenkomst het behoud van deze toestand in strijd met de openbare of het herstel van dit onrechtmatig voordeel beoogt.

- (4) Bestaat er een verband tussen de criteria op grond waarvan (al dan niet) tot de niet-ontvankelijkheid van een privaatrechtelijk rechtsvordering of tot de nietigheid van privaatrechtelijke overeenkomsten wordt besloten en worden deze, in voorkomend geval, op dezelfde dan wel op een verschillende wijze ingevuld door de rechtspraak?

Op het *eerste onderdeel* van deze vraag heb ik een bevestigend antwoord geformuleerd: de criteria om *enerzijds* na te gaan of diegene die een vordering stelt over een rechtmatig belang beschikt en *anderzijds* om na te gaan of een overeenkomst een ongeoorloofd voorwerp of een ongeoorloofde oorzaak heeft, zijn inhoudelijk gelijklopend. Het criterium om na te gaan of diegene die een vordering stelt, beschikt over een rechtmatig belang, wordt volgens vaste rechtspraak van het Hof van Cassatie op negatieve wijze omschreven: diegene die enkel<sup>3099</sup> het behoud van een toestand in strijd met de openbare orde nastreeft of diegene die (het herstel van) een onrechtmatig voordeel nastreeft, heeft geen rechtmatig belang. Het criterium om na te gaan of een overeenkomst een ongeoorloofd voorwerp en een ongeoorloofde oorzaak heeft, is hiermee gelijklopend. Volgens de vaste rechtspraak van het Hof van Cassatie kan er slechts sprake zijn van een nietigheid van een overeenkomst indien (1) een onroerend goed zonder (of in strijd met) een stedenbouwkundige vergunning is opgericht en (2) de feitenrechter daarenboven vaststelt dat de overeenkomst een onwettige of onrechtmatige toestand schept of behoudt; in beide gevallen bestaat de test er dus in of de overeenkomst of de rechtsvordering resulteert in het behoud van een ongeoorloofde toestand.

Op het *tweede onderdeel* van deze vraag heb ik vastgesteld dat, alhoewel de criteria inhoudelijk gelijklopend zijn, de invulling ervan door de feitenrechter strenger lijkt te zijn bij de beoordeling van het (al dan niet) rechtmatig belang dan bij het (al dan niet) geoorloofde voorwerp (of oorzaak) van privaatrechtelijke overeenkomsten. De hoger weergegeven tabellen bevestigen dit. Het bovenstaande onderzoek toont immers aan dat vorderingen tot

---

<sup>3099</sup> Opgemerkt moet worden dat het Hof van Cassatie het woord «enkel» niet (meer) gebruikt in het arrest van 14 december 2012, C.12.0232.N, [www.cass.be](http://www.cass.be).



schadevergoeding op grond van buitencontractuele aansprakelijkheid, tot betaling van een aannemingssom, houdende derdenverzet tegen een herstelmaatregel, tot opheffing van een stakingsbevel en tot billijke vergoeding ingeval van onteigening in de rechtspraak vaker worden afgewezen bij gebrek aan rechtmatig belang. De gevallen waarbij koopverkoop-, aannemings-, verzekeringsovereenkomst<sup>3100</sup> en huurovereenkomsten nietig verklaard worden wegens een ongeoorloofd(e) voorwerp (of oorzaak) zijn daarentegen beperkter.

Aansluitend daarbij heb ik vastgesteld dat de graad van soepelheid (of strengheid) waarmee de exceptie of het verweermiddel van strijdigheid met het ruimtelijk ordeningsrecht wordt beoordeeld en toegepast, verschillend is naargelang het rechtsdomein waarbinnen dit wordt opgeworpen. Meer bepaald worden de criteria om tot de onontvankelijkheid van een vordering cq. nietigheid van een overeenkomst te besluiten in bepaalde rechtsdomeinen (bv. derdenverzet tegen herstelmaatregelen; onteigeningsrecht) op «absolute» wijze beoordeeld en toegepast; in andere rechtsdomein (bv. buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht) worden dezelfde criteria daarentegen op een «verfijnde» wijze beoordeeld en toegepast.

- (5) Bieden de regelen m.b.t. de bijzondere verbeurdverklaring in strafzaken een houvast bij de beoordeling van het rechtmatig belang?

Ik heb deze vraag onderzocht met de aannemingsovereenkomst als voorbeeld; het antwoord hierop is genuanceerd. Een verband leggen tussen het rechtmatig belang en de bijzondere verbeurdverklaring in strafzaken biedt een voordeel: de theorie van het onrechtmatig belang sluit conceptueel aan bij de bijzondere verbeurdverklaring in strafzaken: wat kan verbeurdverklaard worden, zou niet d.m.v. een privaatrechtelijke vordering kunnen ingevorderd worden. Er zijn echter ook (meer) nadelen aan dit verband: (1) de bijzondere verbeurdverklaring kan enkel door de strafrechter bevolen worden, niet door de burgerlijk rechter; (2) de sanctie van de bijzondere verbeurdverklaring van vermogensvoordelen is facultatief en zij dient (schriftelijk) te worden gevorderd door het Openbaar Ministerie; (3) uit het facultatief karakter volgt dat de strafrechter, voor zover hij het wettelijk begrip vermogensvoordelen niet schendt, over een absolute vrijheid beschikt om het bedrag van de vermogensvoordelen te bepalen; het risico op tegenstrijdige beslissingen is m.a.w. nefast; en (4) (specifiek) in het kader van een aannemingsovereenkomst sanctioneert de theorie van het rechtmatig belang enkel de aannemer, niet de bouwheer die, behoudens gebeurlijke herstelmaatregelen, volledig vrijuit gaat zonder in de kosten, verbonden aan de wederrechtelijke constructie, te hebben bijgedragen.

---

<sup>3100</sup> Zo is het bv. opvallend dat in het contentieux van de verzekeringsovereenkomsten de nietigverklaring veelal niet wordt uitgesproken.

## 2. Samenvatting van de kritische kanttekeningen, met poging tot het formuleren van een aanvullend beoordelingselement

606. In *Hoofdstuk IV* heb ik de onderzoeksresultaten, zoals uiteengezet in *Hoofdstuk III*, kritisch geanalyseerd. Dit *Hoofdstuk IV* heb ik aangevat met de – op het eerste gezicht verrassende – onderzoeksvragen (1) of de rechtspraak, bij de beoordeling van de vraag of een privaatrechtelijke rechtsvordering niet-ontvankelijk is dan wel of een privaatrechtelijke overeenkomst nietig is omwille van een toestand die strijdig is met het ruimtelijk ordeningsrecht, rekening houdt met de juridische gevolgen die het ruimtelijk ordeningsrecht verbindt aan een situatie strijdig met het ruimtelijk ordeningsrecht, en (2) of het, in ontkennend geval, mogelijk, wenselijk, en/of aangewezen is om bij deze beoordeling rekening te houden met de juridische gevolgen die het ruimtelijk ordeningsrecht zelf verbindt aan een situatie die strijdig is met deze regelgeving?

Om die vragen te kunnen beantwoorden heb ik in *Hoofdstuk IV* uitgebreid onderzocht welke juridische gevolgen het ruimtelijk ordeningsrecht zelf verbindt aan een toestand die strijdig is met het ruimtelijk ordeningsrecht. Meer specifiek werd onderzocht of het ruimtelijk ordeningsrecht (altijd) de verdwijning beoogt van een dergelijke toestand, dan wel of deze, onder bepaalde omstandigheden, toch behouden kan blijven? En indien het ruimtelijk ordeningsrecht toelaat dat dergelijke situaties, onder bepaalde omstandigheden, toch kunnen behouden blijven, laat het ruimtelijk ordeningsrecht dan toe dat aan deze illegale constructies (al dan niet vergunningsplichtige) handelingen worden uitgevoerd?

607. Op de eerste vraag dient vervolgens ontkennend te worden geantwoord. De rechtspraak, besproken de in *Hoofdstukken II* en *III*, houdt enkel rekening met (1) het gegeven dat het ruimtelijk ordeningsrecht de openbare orde raakt, (2) dat er toestand bestaat die strijdig is met het ruimtelijk ordeningsrecht en (3) dat de vordering of de overeenkomst het behoud van deze toestand in strijd met de openbare orde, of het herstel van een onrechtmatig voordeel, beoogt. Met de juridische gevolgen die het ruimtelijk ordeningsrecht verbindt aan een situatie die strijdig is met het ruimtelijk ordeningsrecht, wordt in de rechtspraak (doorgaans) geen rekening gehouden.

608. Tot slot rest nog de (cruciale) vraag of het mogelijk, wenselijk, en/of aangewezen is om bij deze beoordeling rekening te houden met de juridische gevolgen die het ruimtelijk ordeningsrecht zelf verbindt aan een situatie die strijdig is met deze regelgeving? Het onderzoek, zoals uiteengezet in *Hoofdstuk IV*, reikt daartoe verscheidene ondersteunende argumenten aan die hetzij geput worden uit het ruimtelijk ordeningsrecht *zelf*, hetzij ermee nauw verband houden:

- (1) Allereerst heb ik het uitgangspunt, zoals toegepast in de rechtspraak, nl. dat het ruimtelijk ordeningsrecht (in zijn geheel) de openbare orde raak, onderzocht<sup>3101</sup>. Ik heb proberen aantonen dat, hoewel dit uitgangspunt voor het merendeel van de bepalingen van het ruimtelijk ordeningsrecht correct is, er toch bepalingen in het ruimtelijk ordeningsrecht zijn die (slechts) van dwingend recht zijn, nl. (het merendeel<sup>3102</sup> van) de informatieverplichting. De rechtspraak<sup>3103</sup> die een overeenkomst absoluut nietig verklaart, wegens niet-naleving van de informatieverplichtingen die de openbare orde zouden raken, kan om die reden dan ook niet onderschreven worden.
- (2) Vervolgens werd het juridisch statuut van een illegale constructie onderzocht en besproken<sup>3104</sup>. Daarbij is vastgesteld dat een illegale constructie - waartegen geen overheidsoptreden meer mogelijk is (wegens uitvoering van een in kracht van gewijsde getreden rechterlijke beslissing tot het uitvoeren van bouw- of aanpassingswerken of het betalen van een meerwaardesom) - gedoogd wordt en een (niet absoluut) *bestaansrecht* verwerft; eveneens heb ik vastgesteld dat een dergelijke constructie (volgens een meerderheidsopvatting) nog het voorwerp kan uitmaken van een regularisatievergunning en dat t.a.v. een dergelijke constructie (telkenmale onder bepaalde voorwaarden die hoger uitvoerig werden uiteengezet<sup>3105</sup>) stabiliteitswerken en (niet-vergunningsplichtige) onderhoudswerken kunnen uitgevoerd worden<sup>3106</sup>. Aansluitend daarbij heb ik - in *Hoofdstuk II*<sup>3107</sup> - vastgesteld dat de decreetgever sinds het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 voor de zgn. *lichte*<sup>3108</sup> misdrijven geopteerd heeft voor de meerwaarde als *principieel* te vorderen herstellvordering. M.a.w. de decreetgever beoogt niet altijd de verdwijning van een illegale en wederrechtelijke constructie en kent er, onder bepaalde omstandigheden, een (niet-absoluut) *bestaansrecht* aan toe.

Indien de decreetgever het behoud van een illegale constructie - (uiteraard) onder bepaalde omstandigheden - aanvaardt, gedooft en er een (niet-absoluut) *bestaansrecht* aan toekent, dan impliceert dit m.i. dat dergelijke constructie op een rechtsgeldige wijze het voorwerp moet kunnen uitmaken van een overeenkomst, zoals bv. een aannemings-, huur- of koopovereenkomst, en dat t.a.v. dergelijke constructie vorderingen moeten kunnen gesteld

---

<sup>3101</sup> Zie randnrs. 523 – 527.

<sup>3102</sup> Ik heb proberen aantonen dat de afzonderlijke akte (art. 5.2.1, lid 4 Vlaamse codex RO) hierop een uitzondering kan vormen (zie randnr. 477).

<sup>3103</sup> Antwerpen 3 december 2007, *NjW* 2009, 410, noot T. MALFAIT.

<sup>3104</sup> Zie randnrs. 528 - 571.

<sup>3105</sup> Zie randnr. 532-534.

<sup>3106</sup> Of vergunningsplichtige handelingen, van vergunningsplicht vrijgestelde handelingen en meldingsplichtige handelingen kunnen gesteld worden is betwistbaar (zie daarover hoger randnr. 535 e.v. ).

<sup>3107</sup> Zie randnr. 445.

<sup>3108</sup> Dit zij alle misdrijven zoals omschreven in artikel 6.1.1 Vlaamse codex RO, m.u.v. de handeligen verricht in strijd met en stakingsbevel of handelingen die niet bestemmingsconform zijn.

waaromtrent de eiser moet kunnen doen blijken van een rechtmatig belang. Dergelijke overeenkomsten *cq.* vorderingen zullen naar mijn oordeel niet altijd en enkel het behoud van een toestand in strijd met de openbare orde of (herstel van een onrechtmatig) voordeel beogen.

- (3) In *Hoofdstuk IV* heb ik vervolgens onderzocht of een constructie, opgericht in strijd met het ruimtelijk ordeningsrecht, *op zich* strijdig is met de openbare orde<sup>3109</sup>. Daartoe heb ik verscheidene argumenten aangehaald waarvan de belangrijkste de volgende zijn: (1) naast het herstel in de oorspronkelijke toestand voorziet de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in twee andere herstelmaatregelen, nl. het uitvoeren van bouw- of aanpassingswerken of het betalen van een meerwaardesom; deze laatste twee herstelmaatregelen beogen niet de verdwijning van een wederrechtelijke constructie; (2) aan niet-geregulariseerde en wederrechtelijk opgerichte of in stand gehouden onderdelen van een constructie kunnen (onder bepaalde voorwaarden) (vergunningsplichtige) stabiliteitswerken en (niet-vergunningsplichtige) onderhoudswerken uitgevoerd worden; (3) uit de rechtspraak van het Hof van Cassatie blijkt dat de stedenbouwkundig inspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen niet verplicht zijn een herstelmaatregel te vorderen; zij kunnen m.a.w. berusten in de illegale en wederrechtelijk toestand; en (4) algemeen wordt aangenomen dat de verkoop van een illegale constructie niet absoluut nietig is wegens een ongeoorloofd voorwerp; algemeen wordt aangenomen dat dergelijke constructies geen zaken buiten de handel zijn.

In het licht daarvan heb ik de stelling verdedigd dat een constructie, ten aanzien waarvan door een in kracht van gewijsde getreden rechterlijke beslissing het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand of de staking van het strijdige gebruik werd bevolen, in strijd is met de openbare orde; op dat ogenblik staat immers vast dat (1) de constructie werd opgericht in strijd met het ruimtelijk ordeningsrecht en (2) dat de wederrechtelijk opgerichte constructie – behoudens regularisatie – niet mag behouden blijven en moet hersteld worden in zijn oorspronkelijke toestand; indien daarentegen de uitvoering van bouw- of aanpassingswerken of het betalen van een meerwaardesom werd bevolen door een in kracht van gewijsde getreden rechterlijke beslissing, staat vast dat de wederrechtelijke constructie, mits de uitvoering van de bouw- of aanpassingswerken of het betalen van de meerwaardesom, mag behouden blijven en dus niet in strijd met de openbare orde lijkt.

- (4) Specifiek wat betreft de nietigheid van overeenkomst, heb ik onderzocht of een overeenkomst, die strijdig is met een regelgeving die de openbare orde raakt, altijd absoluut nietig moet

---

<sup>3109</sup> Zie randnrs. 572- 578.

worden verklaard<sup>3110</sup>. Daartoe heb ik, over de grenzen van het ruimtelijk ordeningsrecht heen, een vergelijkende studie gemaakt m.b.t. de (in de rechtspraak vaak voorkomende) vraag of huurovereenkomsten absoluut nietig zijn ingeval van schending van de gewestelijke kwaliteitsnormen (Vlaamse Wooncode). Vastgesteld werd dat de rechtspraak doorgaans aanneemt dat dergelijke huurovereenkomsten absoluut nietig zijn. De rechtsleer daarentegen brengt onderbouwde argumenten aan om *enerzijds* een beroep te doen op de moderne nietigheidsleer – en dus de sanctie aan te passen aan het doel van de geschonden rechtsregel – en *anderzijds* om de stelling te verdedigen dat een huurovereenkomst *niet* absoluut nietig is in de gevallen waarin de openbare orde, ondanks een inbreuk op de (strafrechtelijk gesanctioneerde) gewestelijke kwaliteitsnormen, niet in het gedrag komt.

- (5) Tot slot is vastgesteld dat er, zowel in het kader van het ruimtelijk ordeningsrecht als daarbuiten (bv. bodemrecht), in de rechtspraak een trend bestaat waarbij een partij zich slechts op de schending van een bepaalde rechtsregel kan beroepen indien hij daadwerkelijk ook nadeel lijdt of kan lijden door de strijdigheid ermee<sup>3111</sup>. Dit is meer bepaald het geval bij de hierboven besproken leerstukken *enerzijds* m.b.t. het belang waarvan een derde-belanghebbende bij het bestrijden van een stedenbouwkundige vergunning moet doen blijken en *anderzijds* m.b.t. de vraag of een verwerver de nietigheid van een overdracht kan vorderen wegens niet-naleving van de overdrachtsregeling in bodemrecht, hoewel hij daardoor geen nadeel lijdt; deze leerstukken hebben aangetoond dat een onwettige toestand niet (altijd) gesanctioneerd wordt, m.n. indien de onwettigheid wordt opgeworpen om redenen die geen verband houden met het doel van de desbetreffende regelgeving op grond waarvan de onwettigheid wordt opgeworpen.

Het doel van het ruimtelijk ordeningsrecht, zoals omschreven in artikel 1.1.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, is gericht op de duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

Ook dit argument kan de stelling dat de rechter, bij de beoordeling van een exceptie van onrechtmatig belang of van nietigheid, rekening mag houden met de gevolgen die het ruimtelijk ordeningsrecht zelf verbindt aan een daarmee strijdige toestand, ondersteunen. Er

---

<sup>3110</sup> Zie randnrs. 579 - 589

<sup>3111</sup> Zie randnrs. 590 - 603.

mag immers aangenomen worden dat, indien de decreetgever voorziet dat een met het ruimtelijk ordeningsrecht strijdige toestand (onder bepaalde voorwaarden) toch mag behouden blijven, hetgeen o.a. het geval is in de gevallen waarin de meerwaardevordering aan de orde is, de decreetgever er van uitgaat dat deze toestand geen (dermate) afbreuk doet aan het doel van het ruimtelijk ordeningsrecht.

609. Naast de resultaten uit het onderzoek, zoals uiteengezet in *Hoofdstuk IV*, reiken ook de *Hoofdstukken I en II* nog enkele ondersteunende argumenten aan om de rechter, bij de beoordeling van een exceptie van onrechtmatig belang of van nietigheid, toe te laten rekening te houden met de gevolgen die het ruimtelijk ordeningsrecht zelf verbindt aan een ermee strijdige toestand:

- (1) De moderne nietigheidsleer<sup>3112</sup> wil de sanctie aanpassen aan het doel van de overtreden norm van openbare orde. Het uitgangspunt daarbij is dat de nietigheid een sanctie is die zich aan het doel van de regel, waarvan zij de handhaving beoogt, dient aan te passen. Van de rechter wordt maatwerk gevraagd, waarbij hij naast het normdoel ook rekening houdt met de gegevens van de zaak, de verwachtingen en belangen van partijen en derden en de wijze waarop de overtreden regel inwerkt op de in het geding zijnde juridische verhoudingen.
- (2) In het arrest *Carrières sur les Roches*<sup>3113</sup> keert het Hof van Cassatie terug naar het principe zoals eertijds, op conclusie van M. De Swaaf<sup>3114</sup>, uiteengezet werd in het caravanarrest<sup>3115</sup>: het enkele feit dat de schadelijder zich in een onwettige toestand bevindt, houdt niet noodzakelijk in dat hij zich niet kan beroepen op de aantasting van een rechtmatig belang of de derving van een rechtmatig voordeel. Tevens lijkt het Hof van Cassatie in het arrest *Carrières sur les Roche* ook de mogelijkheid open te laten dat verliezen uit illegale activiteiten toch aanleiding zouden kunnen geven tot herstel<sup>3116</sup>.
- (3) Uit de rechtspraak<sup>3117</sup> van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens volgt dat de eigenaar van een illegale constructie toch onder bepaalde omstandigheden de bescherming

---

<sup>3112</sup> Zie randnr. 587.

<sup>3113</sup> Cass. 4 november 2011, *JT* 2012, 530, concl. J. GENICOT, noot. Dit arrest werd niet gepubliceerd op de website van het Hof van Cassatie ([www.cass.be](http://www.cass.be)).

<sup>3114</sup> M. DE SWAEF, concl. bij Cass. 2 april 1998, *Arr. Cass.* 1997-98, 407-409.

<sup>3115</sup> Cass. 2 april 1998, AR C.94.0438.N, *Arr. Cass.* 1998, 407, *P&B* 1998, 129, *R.W.* 1998-99, 502, noot, *T. Not.* 2003, 460, *TBBR* 1999, 251, noot D. SIMOENS, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>3116</sup> Wel hebben opgemerkt dat definitieve conclusies, mede omwille van de in het verleden fluctuerende rechtspraak van het Hof, voorbarig en het afwachten en uitkijken is naar het moment waarop het Hof haar rechtspraak al dan niet bevestigt, verduidelijkt en/of preciseert (F. HAENTJENS, “Het rechtmatig belang bij aansprakelijkheidsvorderingen in het omgevingsrecht. Koerswijziging en fundamentele ommekeer in de rechtspraak van het Hof van Cassatie”, *TOO* 2013, 158). Een bevestiging vinden we alleszins niet terug in het arrest van 27 juni 2013 van het Hof van Cassatie (Cass. 27 juni 2013, C.12.0340.F, [www.cass.be](http://www.cass.be)).

<sup>3117</sup> Hof Mensenrechten (Grote Kamer) 30 november 2004, Oneryildiz / Turkije, nr. 48939/99, <http://www.echr.coe.int>.

van artikel 1 Eerste Aanvullend Protocol EVRM geniet en meer bepaald niet uit zijn eigendomsrecht kan ontzet worden zonder aanspraak op schadevergoeding, op voorwaarde dat hij (1) te goeder trouw was (2) de goede trouw versterkt werd door de houding van de publieke overheden.

- (4) Algemeen wordt er vanuit gegaan dat de verkoop van een illegaal bouwsel niet nietig is ingevolge een ongeoorloofd voorwerp. Indien de verkoop van een illegale constructie immers in strijd zou zijn met de openbare orde, met de absolute nietigheid van de verkoopovereenkomst tot gevolg, dan zou zulks leiden tot de onvervreembaarheid van dergelijke constructies. Nochtans wordt aangenomen dat dergelijke constructies geen zaken buiten de handel, in de zin van artikel 1128 Burgerlijk Wetboek, zijn.

**610.** Men kan niet ontkennen dat er ook argumenten kunnen aangebracht worden tegen de stelling dat de rechter, bij de beoordeling van de vraag of een privaatrechtelijke rechtsvordering niet-ontvankelijk is dan wel of een privaatrechtelijke overeenkomst nietig is omwille van een toestand die strijdig is met het ruimtelijk ordeningsrecht, rekening mag houden met de juridische gevolgen die het ruimtelijk ordeningsrecht verbindt aan een situatie strijdig met het ruimtelijk ordeningsrecht:

- (1) Men kan opwerpen dat, aangezien het ruimtelijk ordeningsrecht met de regelmaat van de klok wijzigt, deze stelling tot rechtsonzekerheid kan leiden. Dit argument kan mij niet overtuigen: dat het ruimtelijk ordeningsrecht (té) veel wijzigt, kan (uiteraard) in geen enkele toonaard ontkend worden; maar, het argument dat dit tot rechtsonzekerheid zou kunnen leiden (omwille van continue gewijzigde maatschappelijke opvattingen), is m.i. daarentegen niet doorslaggevend: (1) men kan allereerst niet ontkennen dat de herstelmaatregelen, zoals die op vandaag gekend zijn in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, reeds geruime tijd, en ondanks alle wetswijzigingen ten spijt, bestaan<sup>3118</sup>; (2) op grond van de moderne nietigheidsleer moet de nietigheidssanctie zo goed mogelijk aangepast worden aan de aard en het doel van de rechtsnorm die moet worden afgedwongen; indien de aard of het doel van die rechtsnorm wijzigt, zal het inherent zijn aan de moderne nietigheidsleer dat ook de toepassing van de nietigheidssanctie wijzigt of kan wijzigen.

---

<sup>3118</sup> Reeds sinds de wet van 22 december 1970 tot wijziging van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de Ruimtelijke Ordening en de Stedebouw, BS 5 februari 1971 (zie daarover: P. VANSANT, *De herstelmaatregel in het Vlaamse Decreet Ruimtelijke Ordening*, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS, R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., XV.J, 24-28).

- (2) Men kan opwerpen dat het beoordelingsstijdstip<sup>3119</sup> een belemmering voor de toepassing van deze stelling kan vormen. Ook dit argument is m.i. niet doorslaggevend: de (cruciale) vragen zijn immers (1) of een procespartij met zijn vordering het behoud van een toestand in strijd met de openbare orde of (het herstel van) een onrechtmatig voordeel nastreeft, en (2) of een overeenkomst een onwettige of onrechtmatige toestand schept of behoudt. Om dit obstakel te weerleggen kan een beroep gedaan worden op drie beginselen: (1) artikel 2, lid 2 Strafwetboek, op grond waarvan de mildere strafwet met terugwerkende kracht wordt toegepast<sup>3120 3121</sup>; (2) artikel 2 Burgerlijk Wetboek<sup>3122 3123</sup> op grond waarvan als principe geldt dat een rechtsregel in beginsel geacht wordt onmiddellijk van toepassing te zijn<sup>3124 3125</sup>; en (3) de billijkheid.

Ook het arrest *Carrières sur les Roches*<sup>3126</sup> biedt steun om rekening te houden met (gewijzigde) wetgeving, tot stand gekomen na het schadeverwekkende feit (of het inleiden van de vordering). Het voor het Hof van Cassatie bestreden arrest had o.m. vastgesteld dat in de periode (5 december 1990 t.e.m. 11 februari 1992) waarvoor de uitbater schadevergoeding vorderde (1) de uitbater moest beschikken *hetzij* over een winningsvergunning, *hetzij* over een exploitatievergunning en bouwvergunning, (2) de uitbater in de betrokken periode niet beschikte over een bouwvergunning, en dus verplicht was een winningsvergunning aan te

---

<sup>3119</sup> In toepassing van artikel 17 Gerechtelijk Wetboek is dit het ogenblik waarop de vordering wordt ingeleid (zie hoger randnr. 405); in toepassing van artikel 1382 Burgerlijk Wetboek is het tijdstip van het schadeverwekkende feit (zie hoger randnr. 418).

<sup>3120</sup> Zie daarover o.a. C. VAN DEN WYNGAERT, *Strafrecht en strafprocesrecht in hoofdlijnen*, I, Antwerpen, Maklu, 1999, 97-101.

<sup>3121</sup> Deze regel vindt steun in de billijkheid: de mildering van de bestraffing is in vele gevallen de uitdrukking van het feit dat de wetgever zijn inzicht t.a.v. de strafwaardigheid van bepaalde feiten en/of de strafmaat die hiervoor is bepaald, heeft gewijzigd (C. VAN DEN WYNGAERT, *Strafrecht en strafprocesrecht in hoofdlijnen*, I, Antwerpen, Maklu, 1999, 97). Deze regel heeft enkel betrekking op *straffen*, niet op de strafbaarstelling; wordt een misdrijf opgeheven, dan *vervalt* de strafvordering (zie C. VAN DEN WYNGAERT, *Strafrecht en strafprocesrecht in hoofdlijnen*, I, Antwerpen, Maklu, 1999, 98).

<sup>3122</sup> Artikel 2 Burgerlijk Wetboek: “*De wet beschikt alleen voor het toekomstige; zij heeft geen terugwerkende kracht*”.

<sup>3123</sup> Over de grondslag van de principes van overgangsrecht bestaan twee strekkingen. Een eerste strekking steunt zich op artikel 2 Burgerlijk Wetboek. Een tweede strekking steunt zich op een algemeen rechtsbeginsel van onmiddellijke werking en niet-retroactiviteit (zie daarover P. POPELIER, *Toepassing van de tijd in de wet*, in *APR*, Antwerpen, Kluwer, 1999, p. 43-47, nrs. 64-71).

<sup>3124</sup> De eerbiedigende of uitgestelde werking is de uitzondering; retroactieve werking is in beginsel afkeurenswaardig en kan nooit vermoed worden (P. POPELIER, *Toepassing van de tijd in de wet*, in *APR*, Antwerpen, Kluwer, 1999, p. 39, nrs. 57-58).

<sup>3125</sup> Inzake privaatrechtelijke overeenkomsten wordt nochtans algemeen uitgegaan van het principe dat de oude wet van toepassing blijft, tenzij de nieuwe van openbare orde (wat voor het merendeel van de bepalingen van het ruimtelijk ordeningsrecht het geval is, zie hoger randnr. 523 e.v.) is of uitdrukkelijk toepassing voorschrijft op lopende overeenkomst (P. POPELIER, *Toepassing van de tijd in de wet*, in *APR*, Antwerpen, Kluwer, 1999, p. 51, nr. 79). Deze regel geldt slechts voor de voortdurende gevolgen van overeenkomsten. Wat bv. de totstandkoming, de geldigheidsvoorwaarden en vormvereisten van de overeenkomst betreft, geldt de onmiddellijke werking, waarbij het sluiten van de overeenkomst als aanknopingspunt wordt genomen (P. POPELIER, *Toepassing van de tijd in de wet*, in *APR*, Antwerpen, Kluwer, 1999, p. 52, nr. 79; zie ook Cass. 17 september 2004, C. 02.0282.N, *Pas.* 2004, 1362, *RW* 2006-07, 1153).

<sup>3126</sup> Cass. 4 november 2011, *JT* 2012, 530, concl. J. GENICOT, noot. Dit arrest werd niet gepubliceerd op de website van het Hof van Cassatie ([www.cass.be](http://www.cass.be)).



vragen, (3) het Decreet van 27 oktober 1988 de uitbater niet de mogelijkheid gaf zich ter regulariseren d.m.v. het aanvragen van een bouwvergunning, noch voorzag het in de mogelijkheid de exploitatie verder te zetten in afwachting van de winningsvergunning, en (4) dat het Decreet van 27 oktober 1988 werd gewijzigd door het Decreet van 23 september 1993 dat aan de exploitanten de mogelijkheid gaf hun toestand te regulariseren tijdens de exploitatie. Door vervolgens echter te oordelen dat het nadeel dat de uitbater leed, en dat resulteerde in de onderbreking van haar exploitatie als gevolg van de foutieve daden van de gemeente Bastenaken, geen krenking uitmaakt van een rechtmatig belang of een rechtmatig voordeel, verantwoorde het bestreden arrest zijn beslissing volgens het Hof van Cassatie niet naar recht. Het arrest *Carrières sur les Roches* lijkt dus toch de mogelijkheid open te laten om rekening te houden met gewijzigde wetgeving, niettegenstaande deze pas tot stand is gekomen *na* het schadeverwekkende feit.

Ook de oudere rechtspraak van het Hof van Cassatie<sup>3127</sup> i.v.m. het al dan niet toekennen van een schadevergoeding wegens overlijden van een concubinant ingevolge onrechtmatige daad van een derde<sup>3128</sup> biedt daarvoor steun. Daarentoest oordeelde het Hof van Cassatie dat “(...) *diegene die aansprakelijk is voor het doden, zich niet kan beroepen op het ongeoorloofde karakter van een overspel, dat wil zeggen van een feitelijke toestand die het privé-leven van de tegenpartij raakt, die thans niet meer onder toepassing van de strafwet valt en die, (...), alleen de echtgenote van de getroffene in rechte wettig zou kunnen aanvoeren bij een eventuele rechtsvordering tot echtscheiding* (...)”<sup>3129</sup>. Hoewel het Hof van Cassatie zich hoofdzakelijk liet leiden door de *afschaffing* van het overspel, als *misdrijf*<sup>3130</sup>, wijkt ook hier het Hof van Cassatie af van de regel dat het rechtmatig belang (in het kader van buitencontractuele aansprakelijkheid) moet beoordeeld worden op het tijdstip van het schadeverwekkend feit en houdt het uitdrukkelijk rekening met *nadien* tot stand gekomen wetgeving<sup>3131</sup>.

- (3) Men kan ook opwerpen dat deze stelling in conflict kan komen met de bijzondere verbeurdverklaring in strafzaken. Het is immers niet ondenkbaar dat een burgerlijke rechter oordeelt dat, rekening houdende met de gevolgen die ruimtelijke ordeningsrecht verbindt aan een met het ruimtelijk ordeningsrecht strijdige toestand, dat bv. een huurovereenkomst niet

<sup>3127</sup> Cass. 1 februari 1989, *Pas.* 1989, I, 562, concl. Adv. gen. Declercq, *RW* 1989-90, 82; Cass. 15 februari 1990, *RW* 1990-91, noot, 339, *Not.Fisc.T.* 1991, 115, noot J. GERLO.

<sup>3128</sup> Zie daarover o.a. J. GERLO, *Handboek voor familierecht. 1. Personen- en familierecht*, Brugge, Die Keure, 2003, p. 275-276, nr. 686-688; J. KIRCKPATRICK, “Lorsqu’un délit a causé une incapacité de travail, victime peut-elle obtenir la réparation du dommage résultant de la privation de revenus professionnels non déclarés au fisc”, (noot onder Cass. 14 mei 2003), *RCJB* 2004, p. 156-157, nr. 12.

<sup>3129</sup> Cass. 15 februari 1990, *RW* 1990-91, noot, 339, *Not.Fisc.T.* 1991, 115, noot J. GERLO.

<sup>3130</sup> Wet van 20 mei 1987 tot opheffing van de artikelen 387 en 390 van het Strafwetboek inzake overspel, *BS* 12 juni 1987.

<sup>3131</sup> Het Hof overweegt uitdrukkelijk: “(...) *die thans niet meer onder toepassing van de strafwet valt*” (eigen onderlijning).

nietig is, maar een strafrechter naderhand huurgelden uit een dergelijke huurovereenkomst, als wederrechtelijk vermogensvoordeel, verbeurd verklaart. Ook dit argument is naar mijn oordeel niet doorslaggevend: (1) allereerst bestaat dit risico niet indien de strafrechter zich uitspreekt alvorens de burgerlijke rechter zich uitspreekt; de burgerlijke rechter is immers in principe<sup>3132</sup> gebonden door wat de strafrechter zeker en noodzakelijk heeft geoordeeld; (2) hoger heb ik het standpunt verdedigd dat het leggen van een verband met de bijzondere verbeurdverklaring niet aangewezen is nu o.m. het risico op tegenstrijdige beslissing nefast is; en (3) indien de burgerlijke rechter oordeelt dat huurgelden o.g.v. een (niet nietige) huurovereenkomst kunnen ingevorderd worden, belet dit niet dat de strafrechter deze naderhand alsnog verbeurdverklaart.

**611.** Gelet op al het bovenvermelde is het naar mijn oordeel mogelijk, wenselijk en aangewezen om bij de beoordeling van de vraag of een privaatrechtelijke rechtsvordering niet-ontvankelijk is dan wel of een privaatrechtelijke overeenkomst nietig is omwille van een toestand die strijdig is met het ruimtelijk ordeningsrecht, rekening te houden met de juridische gevolgen die het ruimtelijk ordeningsrecht verbindt aan een situatie strijdig met het ruimtelijk ordeningsrecht. Deze stelling biedt m.i. verschillende voordelen:

- (1) Deze stelling volgen, leidt in een aantal gevallen tot duidelijkheid en (dus) rechtzekerheid; twee voorbeelden illustreren dit:
  - Het 1<sup>e</sup> voorbeeld illustreert het geval waarin m.i. een rechtsgeldige overeenkomst kan tot stand komen *cq.* een vordering kan gesteld worden waarbij de eiser doet blijken van een rechtmatig belang: een constructie wordt door de eigenaar opgetrokken zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning; de eigenaar-oprichter wordt door de strafrechter veroordeeld tot een meerwaardevordering, welke veroordeling in kracht van gewijsde treedt. De eigenaar-oprichter geeft vervolgens uitvoering aan de veroordeling een meerwaarde te voldoen. Na uitvoering van de meerwaardeveroordeling wordt de constructie gedoogd, verwerft ze een (niet absoluut) bestaansrecht en mogen t.a.v. deze constructie stabiliteits- en onderhoudswerken uitgevoerd worden. Om die reden kan een dergelijke constructie m.i. het voorwerp uitmaken van bv. een rechtsgeldige aannemingsovereenkomst. En de aannemer die, op grond van een dergelijke aannemingsovereenkomst, zijn onbetaalde aannemingssom invordert, doet m.i. blijken van een rechtmatig belang.

---

<sup>3132</sup> Zie over het gezag van gewijsde in strafzaken, bv. : I. BOONE, “Gezag van strafrechtelijk gewijsde en de burgerlijke rechter. Wat blijft er nog over?”, *NjW* 2002, 336-341.

- Het 2<sup>e</sup> voorbeeld illustreert het omgekeerde, nl. dat de gevolgen die het ruimtelijk ordeningsrecht aan een illegale constructie verbindt, het tot standkomen van een rechtsgeldige overeenkomst kunnen verhinderen en dat de eiser bij een vordering niet kan doen blijken van een rechtmatig belang: een constructie wordt door de eigenaar opgetrokken zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning. De eigenaar-oprichter wordt door de strafrechter veroordeeld tot het herstel in de oorspronkelijke toestand, nl. tot afbraak van de wederrechtelijke constructie, welke veroordeling in kracht van gewijsde treedt. De veroordeling wordt niet uitgevoerd, noch maakt de wederrechtelijke constructie het voorwerp uit van een regularisatievergunning<sup>3133</sup>. Aangezien een dergelijke constructie *moet* verdwijnen, kan een dergelijke constructie m.i. evenmin het voorwerp uitmaken van een rechtsgeldige overeenkomst.
- (2) De twee voormelde voorbeelden gaan uit van de veronderstelling dat de strafrechter zich reeds heeft uitgesproken over een gevorderde herstelmaatregel (meerwaarde, herstel in oorspronkelijk toestand, uitvoeren bouw- of aanpassingswerken). De hier verdedigde stelling biedt echter ook voordelen indien de strafrechter zich (nog) niet heeft uitgesproken over een gebeurlijk(e) stedenbouwkundig misdrijf en/of herstelmaatregel. In dat geval reikt het ruimtelijk ordeningsrecht de rechter immers een kader waarin de rechter kan terugvinden welke gevolgen het ruimtelijk ordeningsrecht in principe verbindt aan een toestand strijdig met het ruimtelijk ordeningsrecht. Dat kader kan bij het oordeel over een exceptie van onontvankelijk- of nietigheid mee betrokken worden.
- (3) Indien een exceptie van onontvankelijk- of nietigheid, gesteund op een strijdigheid met het ruimtelijk ordeningsrecht, wordt opgeworpen, wordt met de hier verdedigde stelling rekening gehouden met de gevolgen die het ruimtelijk ordeningsrecht zelf aan dergelijke toestand verbindt. De hier verdedigde stelling heeft derhalve als voordeel dat de wil van de (ruimtelijke ordenings)decreetgever gerespecteerd wordt, minstens wordt deze bij een dergelijk oordeel mee in overweging genomen.

---

<sup>3133</sup> Voor zover dit mogelijk is (zie daarover randnrs. 530-531).

## **DEEL III.**

**INVLOED VAN HET RUIMTELIJK ORDENINGSRECHT OP  
BOUW-, KOOP-, HUUROVEREENKOMSTEN. ENKELE  
BIJZONDERE TOPICS.**

## Inleiding, opzet en opbouw van het onderzoek

612. In *Deel I* en *II* van dit doctoraatsonderzoek werd hoofdzakelijk de nadruk gelegd op de totstandkoming van privaatrechtelijke overeenkomsten in het algemeen, en de invloed van het ruimtelijk ordeningsrecht hierop. In dit *Deel III* van dit doctoraatsonderzoek<sup>3134</sup> worden de aannemings-, koop- en huurovereenkomst in het bijzonder, en de invloed van het ruimtelijk ordeningsrecht hierop, onderzocht. Zowel de totstandkoming als de uitvoering komen hierbij aan bod.

613. In (een qua omvang beperkt) *Hoofdstuk I* vang ik aan met de bouwovereenkomsten. Hierin zal ik onderzoeken of een aannemingsovereenkomst tot stand komt onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning (1). Vervolgens wordt onderzocht op welke contractspartij (bouwheer, aannemer, architect) de verplichting tot aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning rust en of op een bepaalde contractspartij (aannemer of architect) een verplichting tot bijstand, advies en /of informatie rust (2). Tot slot wordt stilgestaan bij strafrechtelijke aspecten (strafrechtelijke aansprakelijkheid en herstelmaatregelen) in het kader van bouwovereenkomsten (3).

614. In *Hoofdstuk II* neem ik de koopovereenkomst onder de loep. Allereerst komen de wilsgebreken (dwaling en bedrog) aan bod waarin we de invloed van het ruimtelijk ordeningsrecht op de (gebrekkige) toestemming bij de totstandkoming van de koopovereenkomsten onderzoeken. Ook het verband met de informatieverplichtingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening komt hierin aan bod (1). Vervolgens, en eens de koopovereenkomst rechtsgeldig is tot stand gekomen, ga ik na over welke vorderingsmogelijkheden de koper beschikt indien, wegens redenen die verband houden met het ruimtelijk ordeningsrecht, de verkoper zijn vrijwaringsverplichtingen niet nakomt (3). Tot slot wordt stilgestaan bij strafrechtelijke aspecten (strafrechtelijke aansprakelijkheid en herstelmaatregelen) in het kader van bouwovereenkomsten (4).

615. In *Hoofdstuk III* sta ik tot slot stil bij de invloed van het ruimtelijk ordeningsrecht op de huurovereenkomst. Hoewel de nadruk op de gemeenrechtelijke huurovereenkomst ligt, komen ook de woning- en handelshuurovereenkomst aan bod. Allereerst wordt onderzocht of de huurder op wettige wijze een stedenbouwkundige vergunning kan aanvragen en in welke mate hij, in voorkomend geval, rechtsbescherming geniet (1). Vervolgens wordt de invloed van het ruimtelijk ordeningsrecht onderzocht in het kader van de op de verhuurder rustende leveringsverplichting (2).

---

<sup>3134</sup> Het derde deel van dit doctoraatsonderzoek is een verdere uitdieping en actualisering van mijn bijdrage: “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, 422-448, nrs. 13-79.

Ook de invloed van het ruimtelijk ordeningsrecht op werken uitgevoerd tijdens de huurovereenkomst (3), het lot ervan bij het einde van de huurovereenkomst (4) en de verhouding tussen het ruimtelijk ordeningsrecht en het huurrecht in het algemeen worden onderzocht (5). Tot slot wordt opnieuw stilgestaan bij strafrechtelijke aspecten (strafrechtelijke aansprakelijkheid en herstelmaatregelen) in het kader van huurovereenkomst (6).

**616.** In *Hoofdstuk IV* worden de conclusies geformuleerd.

# Hoofdstuk I. Bouwovereenkomsten

## 1. Stedenbouwkundige vergunning: opschortende voorwaarde?

### A. Gemeenrechtelijke bouwovereenkomsten

617. De vraag rijst of het mogelijk is een bouwovereenkomst<sup>3135</sup> af te sluiten alvorens een stedenbouwkundige vergunning wordt verkregen, dan wel, indien zulks mogelijk is, of in zulks geval de overeenkomst wordt aangegaan onder een «stilzwijgende opschortende voorwaarde»<sup>3136</sup>. Rechtsleer en rechtspraak zijn verdeeld over deze vraag<sup>3137</sup>.

618. Bepaalde (oudere<sup>3138</sup>) rechtspraak gaat uit van de stelling dat een aannemingsovereenkomst is aangegaan onder de (stilzwijgende) opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning. Aldus oordeelt het Hof van Beroep te Brussel in een arrest van 21 november 1979 dat een overeenkomst tussen aannemer en eigenaar van een grond om op deze grond een villa te bouwen, is aangegaan onder (stilzwijgende) opschortende voorwaarde aangezien voor het bouwen van een villa een stedenbouwkundige vergunning vereist is<sup>3139</sup>. Ook het Hof van Beroep te Luik onderschrijft deze stelling<sup>3140</sup>.

619. De rechtsleer verdedigt daarentegen een andere stelling.

BAERT<sup>3141</sup> is van oordeel een onderscheid te worden gemaakt tussen de *bouwovereenkomst*<sup>3142</sup> en de *bouwvergunning*. Wordt de bouwovereenkomst aangegaan zonder opschortende voorwaarde, dan zijn de partijen onvoorwaardelijk gebonden. De bouwovereenkomst en de bouwvergunning zijn immers twee onderscheiden zaken. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>3143</sup> verbiedt geenszins een bouwcontract aan te gaan vooraleer de stedenbouwkundige vergunning is verleend. Enkel het

<sup>3135</sup> Voor een definitie van een bouwovereenkomst, zie hoger Deel II van dit doctoraatsonderzoek voetnoot nr. 2343.

<sup>3136</sup> Zie hierover met betrekking tot de gemeenrechtelijke aannemingsovereenkomst: W. GOOSSENS, "Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het privaatrechtelijk bouwrecht", in B. TILLEMEN en A. VERBEKE, *Actualia Vermogensrecht. Liber Alumnorum KULAK. Als hulde aan prof. dr. Georges Marcours*, in *Recht en Onderneming*, Brugge, Die Keure, 2005, p. 293-295, nr. 6-7; G. BAERT, *Aanneming*, in *APR*, Antwerpen, Kluwer, 2001, p. 136, nr. 340 e.v.. Met betrekking tot de aannemingsovereenkomst onder toepassing van de zgn. Woningbouwwet: M. DEVROEY, *De Wet Breyne: woningbouwwet*, Constructieve Publicaties, Lokeren, 2000, - ;

<sup>3137</sup> F. HAENTJENS, "Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten", *TMR* 2008, p. 422, nr. 13.

<sup>3138</sup> Tijdens dit doctoraatsonderzoek werd geen recente(re) rechtspraak teruggevonden die deze rechtspraak bijtreedt.

<sup>3139</sup> Brussel 21 november 1979, *J.T.* 1980, 296.

<sup>3140</sup> Luik 25 maart 1970-71, *J.L.* 1970, 113.

<sup>3141</sup> G. BAERT, *Aanneming van werk*, in *APR*, Antwerpen, Kluwer, 2001, p. 164, nrs. 432-437 en de aldaar aangehaalde rechtspraak; G. BAERT, "Samenwerking bouwheer-aannemer? Medewerkingsplicht? Een metafoor", *T. Verz.* 2000, Dossier 6, p. 45, nr. 19.

<sup>3142</sup> Artikel 1134 Burgerlijk Wetboek.

<sup>3143</sup> Artikel 4.2.1, §1 Vlaamse codex RO.

bouwen zonder de vereiste voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning strafbaar<sup>3144</sup>. De aannemer kan dan ook de bouwheer niet verplichten hem met het werk te laten beginnen vooraleer de bouwvergunning is verleend, en omgekeerd<sup>3145</sup>.

GOOSSENS<sup>3146</sup> betwist allereerst de stelling, nl. dat een aannemingsovereenkomst is aangegaan onder de (stilzwijgende) opschortende voorwaarde, *in haar algemeenheid*. Immers, het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning is geen element van de wilsovereenstemming waarover partijen het al dan niet eens kunnen zijn doch wel een «extern» element waarvan de contractspartijen de verbintenissen die uit de aannemingsovereenkomst voortvloeien, kunnen doen afhangen. Volgens hem is de essentie van de discussie niet de vraag of de vergunning een essentieel element van de wilsovereenstemming dan wel een opschortende voorwaarde uitmaakt, doch wel de vraag of de verkrijging van de bouwvergunning al dan niet een *noodzakelijke* of *steeds stilzwijgend aangegane* voorwaarde is. De verplichting tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning rust op de bouwheer<sup>3147</sup>. Schiet de bouwheer hier tekort, dan houdt zulks, behoudens overmacht, een contractuele wanprestatie in.

Elders<sup>3148</sup> heb ook ik reeds het standpunt verdedigd dat het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning noch een wezenlijk bestanddeel noch een stilzwijgende opschortende voorwaarde uitmaakt. Indien partijen een overeenkomst aangaan zonder te stellen dat de overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de vereiste stedenbouwkundige vergunning, zijn zij onvoorwaardelijk verbonden<sup>3149</sup>. Wordt de vergunning niet, of niet-tijdig, verkregen, dan schiet de bouwheer tekort aan zijn verplichting om in te staan voor de stedenbouwkundige vergunning en is hij hiervoor, behoudens overmacht, contractueel aansprakelijk en kan de overeenkomst, in zijn nadeel, ontbonden worden. Stellen dat de overeenkomst aangegaan wordt onder stilzwijgende opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de vergunning, doet m.i. geheel afbreuk aan voormelde contractuele *verplichting* en de hieraan verbonden sanctie (ontbinding, eventueel met schadevergoeding) en zou de aannemer in een zeer

---

<sup>3144</sup> Artikel 6.1.1 e.v. Vlaamse codex RO.

<sup>3145</sup> Het Hof van Beroep te Antwerpen voegt hier aan toe dat de vordering van de aannemer tot betaling van werken die hij heeft uitgevoerd in strijd met de afgegeven bouwvergunning (*a fortiori*: zonder stedenbouwkundige vergunning) onontvankelijk is wegens gebrek aan rechtmatig belang aangezien dit neerkomt op de invordering van de vruchten van een stedenbouwkundige overtreding. Hetzelfde geldt wanneer de bouwheer de betaling vordert van kosten gemaakt ingevolge werken strijdig met de stedenbouwkundige vergunning (Antwerpen 24 december 2003, *NjW* 2004, afl. 69, 527, noot S. LUST). Zie hierover uitvoerig, Deel II van dit doctoraatsonderzoek, randnrs. 434 e.v.

<sup>3146</sup> W. GOOSSENS, “Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het privaatrechtelijk bouwrecht”, in B. TILLEMANS en A. VERBEKE, *Actualia Vermogensrecht. Liber Alumnorum KULAK. Als hulde aan prof. dr. Georges Marcours*, in *Recht en Onderneming*, Brugge, Die Keure, 2005, p. 293-295, nrs. 6-7, die er op wijst dat in de praktijk vaak uitdrukkelijk in overeenkomsten een opschortende voorwaarde wordt opgenomen (W. GOOSSENS, “Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het privaatrechtelijk bouwrecht”, in B. TILLEMANS en A. VERBEKE, *Actualia Vermogensrecht. Liber Alumnorum KULAK. Als hulde aan prof. dr. Georges Marcours*, in *Recht en Onderneming*, Brugge, Die Keure, 2005, p. 293-295, nrs. 6).

<sup>3147</sup> Zie hierover verder, randnr. 622-623.

<sup>3148</sup> F. HAENTJENS, “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, p. 423, nr. 17.

<sup>3149</sup> Artikel 1134 Burgerlijk Wetboek.



ongunstige situatie kunnen brengen. Hieraan dient wel te worden toegevoegd dat, indien de overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde, de voorwaarde wordt geacht te zijn vervuld indien de bouwheer de vervulling van de voorwaarde verhindert<sup>3150</sup> hetgeen een fout in hoofde van de bouwheer impliceert<sup>3151</sup>. Alleszins is de rechtspraak onjuist die stelt dat de stedenbouwkundige vergunning een wezenlijk bestanddeel is van een bouwovereenkomst en geen voorwaarde is zodat, ingeval de vergunning wordt geweigerd, de aannemer *geen* recht heeft op schadeloosstelling indien de bouwheer geen schuld treft<sup>3152</sup>.

## B. Bijzonder geval: de Wet Breyne

620. Een bijzondere en afwijkende regeling vinden we terug bij aannemingen van bouwwerken die vallen onder toepassing van de «Wet Breyne» of de «Woningbouwwet»<sup>3153 3154 3155</sup>. De Wet Breyne bevat geen algemene regeling van woningbouwovereenkomsten en van de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, doch vormt slechts een, weliswaar dwingende, aanvulling op het Burgerlijk Wetboek<sup>3156</sup>. Het gemeen recht blijft van toepassing behoudens de gevallen waarin de Woningbouwwet afwijkt van het gemeen recht. De Woningbouwwet voorziet in diverse dwingende regelen, dewelke o.a. betrekking hebben op de prijs<sup>3157</sup> en de herziening ervan<sup>3158 3159</sup>, betaling<sup>3160</sup>,

---

<sup>3150</sup> Artikel 1178 Burgerlijk Wetboek. Vgl. W. GOOSSENS, “Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het privaatrechtelijk bouwrecht”, in B. TILLEMANS en A. VERBEKE, *Actualia Vermogensrecht. Liber Alumnorum KULAK. Als hulde aan prof. dr. Georges Marcours*, in *Recht en Onderneming*, Brugge, Die Keure, 2005, p. 294, nr. 7.

<sup>3151</sup> Zie vvb. Cass. 8 september 1989, *Pas.* 1990, I, 22, noot, *RW* 1989-90, 1220.

<sup>3152</sup> Zie Brussel 6 december 1958, *Pas.* 1960, II, 40 aangehaald in G. BAERT, *Aanneming van werk*, in *APR*, Antwerpen, Kluwer, 2001, p. 164, nr. 435.

<sup>3153</sup> Wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen (*B.S.* 11 september 1971). De wet is verder uitgevoerd bij K.B. van 21 oktober 1971 (*B.S.* 4 november 1971).

<sup>3154</sup> De wet is m.n. van toepassing op iedere overeenkomst tot eigendomsovergang van een te bouwen of in aanbouw zijnde huis of appartement alsmede op iedere overeenkomst waarbij de verbintenis wordt aangegaan om een zodanig onroerend goed te bouwen, te doen bouwen of te verschaffen, mits het huis of het appartement tot huisvesting of tot beroepsdoeleinden en huisvesting is bestemd *en* de koper of de opdrachtgever volgens de overeenkomst verplicht is vóór de voltooiing van het gebouw één of meer stortingen te doen (artikel 1, 1<sup>e</sup> lid Woningbouwwet).

<sup>3155</sup> Zie voor een uitvoerige bespreking van het toepassingsgebied: M. DEVROEY, *De Wet Breyne: woningbouwwet*, Lokeren, Konstructieve Publicaties, 2000, p. 2, nr. 2 e.v.; A. VERBEKEN en K. VANHOVE, *Breyne Sans Gêne*, Brussel, Larcier, 2003, p. 5, nr. 5.

Zie ook de interessante bijdrage van M. MAES, “Wet Breyne. Knelpunten bij de toepassing”, *NjW* 2008, 50-73.

<sup>3156</sup> A. VERBEKEN en K. VANHOVE, *Breyne Sans Gêne*, Brussel, Larcier, 2003, p. 5, nr. 5.

<sup>3157</sup> Artikel 7 e) en 8 Woningbouwwet.

<sup>3158</sup> Artikel 7, e) Woningbouwwet.

<sup>3159</sup> De herziening is verder uitgevoerd door de Koning bij K.B. 21 oktober 1971.

<sup>3160</sup> Artikel 10, 1<sup>e</sup> lid en 10, 4<sup>e</sup> lid Woningbouwwet.

voorschotten<sup>3161</sup>, waarborg<sup>3162 3163</sup>, voorlopige en definitieve oplevering<sup>3164</sup>, overgang van de eigendom<sup>3165</sup> en risico<sup>3166</sup>.

**621.** De Woningbouwwet<sup>3167</sup> voorziet dat in overeenkomsten die onder haar toepassingsgebied vallen, de «opschortende voorwaarde van rechtswege» geldt. Meer algemeen bepaalt de Woningbouwwet dat de overeenkomst de datum van uitgifte van stedenbouwkundige vergunning en de voorwaarden van die vergunning moet vermelden *of* de overeenkomst omtrent de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning, waarbij in dit laatste geval de aanvrager zich ertoe verbindt de wederpartij in het bezit te stellen van een voor eensluidend afschrift van deze vergunning en van de voorwaarden ervan binnen de maand na de ontvangst van kennisgeving van de beslissing nopens de bouwaanvraag<sup>3168</sup>. De niet-nakoming van artikel 7 heeft de nietigheid van de overeenkomst tot gevolg<sup>3169</sup>. Het betreft een relatieve nietigheid die enkele door de koper of de bouwheer kan worden ingeroepen, niet door een andere contractspartij of een derde<sup>3170</sup>  
<sup>3171</sup>.

Het is bovendien wenselijk in de overeenkomst op te nemen dat het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning die voorwaarden bevat, welke afwijken van het geplande ontwerp (zoals dit in de plannen en het bestek is beschreven) niet de realisatie van de voorwaarde tot gevolg heeft<sup>3172</sup>.

Een toepassing hiervan vinden we terug in een vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent van 23 mei 2001<sup>3173</sup>. De Rechtbank stelt vast dat, naast een inbreuk op artikel 7c van de

---

<sup>3161</sup> Artikel 10, 2° lid Woningbouwwet.

<sup>3162</sup> Artikel 12 Woningbouwwet.

<sup>3163</sup> De waarborgregeling is verder uitgevoerd bij artikel 3 K.B. 21 oktober 1971.

<sup>3164</sup> Artikel 9 Woningbouwwet.

<sup>3165</sup> Artikel 5, 1° lid Woningbouwwet.

<sup>3166</sup> Artikel 5, 2° lid Woningbouwwet.

<sup>3167</sup> Artikel 7, b, Woningbouwwet.

<sup>3168</sup> Artikel 7, b Woningbouwwet; Rb. Gent 23 mei 2001, *RW* 2005-06, 394.

<sup>3169</sup> Artikel 13, 2° lid Woningbouwwet. Zie bv. Antwerpen 14 april 1975, *RW* 1976-77, 927; Rb. Gent 23 mei 2001, *RW* 2005-06, 394.

<sup>3170</sup> Nochtans is de nietigheid die volgt uit het afwezig zijn van een bouwvergunning op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst een *relatieve* nietigheid die kan gedekt worden (Rb. Namen 6 december 1982, *R.R.D.* 1983, 209, noot J. CHANDELLE, *T. Aann.* 1984, 32). Deze nietigheid is evenwel geen relatieve nietigheid in die zin dat men er afstand van kan doen. De nietigheid kan ingeroepen worden door de opdrachtgever vóór de voorlopige oplevering van de werken (Antwerpen 14 juni 2000, *T. Not.* 2002, 25).

<sup>3171</sup> L. VALCKENBORGH, “Het recht op en de bekrachtiging van de relatieve nietigheid van de woningbouwovereenkomst wegens schending van artikel 7 van de Wet-Breyne”, (noot onder Kh. Dendermonde 1 april 2013 ), *TBBR* 2013, p. 264, nr. 23. Vgl. W. NEVEN, J. DE PAUW, B. GORZA, N. BROEKAERT, A. SAPSALIS, L. ROWIES, “Handleiding voor de projectontwikkelaar”, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., XVI.D.483-484; K. UYTERHOEVEN, “De Wet Breyne”, in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., II.I.5-1.

<sup>3172</sup> M. DEVROEY, *De Wet Breyne: woningbouwwet*, Lokeren, Constructieve Publicaties, 2000, nr. 79.

<sup>3173</sup> Rb. Gent 23 mei 2001, *RW* 2005-06, 394.

Woningbouwwet<sup>3174</sup>, niet voldaan is aan de laatste voorwaarde van artikel 7b Woningbouwwet: de koopovereenkomst werd gesloten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een (uitvoerbare) stedenbouwkundige vergunning, maar de verweerster heeft zich er als aanvrager van de bouwvergunning niet toe verbonden om de eiseres binnen een maand na ontvangst in het bezit te stellen van een afschrift ervan. De Rechtbank spreekt vervolgens de nietigheid van de overeenkomst uit en veroordeelt de aannemer in terugbetaling van een voorschot (van 511.500 BEF), meer interesten. Ook interessant dienaangaande is een arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen van 14 april 1975<sup>3175</sup>. Het Hof stelt vast dat de meest essentiële en dwingende bepalingen van artikel 7 Woningbouwwet niet zijn nageleefd als er bij het sluiten van een aan die wet onderworpen bouwovereenkomst nog geen stedenbouwkundige vergunning was, zodat de voorwaarden voor het bouwen niet vermeld werden in de overeenkomst en nauwkeurige plannen en bestekken ontbraken. De nietigheid van de overeenkomst moet uitgesproken worden op grond van artikel 13 wegens het ontbreken van deze op straffe van nietigheid voorgeschreven bepaling.

## **2. Aanvraag en verkrijging stedenbouwkundige vergunning**

### **A. Verplichting bouwheer**

**622.** In de huidige stand van de rechtspraak<sup>3176</sup> en de rechtsleer<sup>3177</sup> heerst een eensgezinde constante dat de bouwheer, behoudens andersluidende overeenkomst, dient in te staan voor de aanvraag en het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning. Dit vloeit voort uit één van de wezenlijke verplichtingen van de bouwheer in het kader van een aannemingsovereenkomst<sup>3178</sup>. M.n. rust op de opdrachtgever de verplichting de uitvoering van de werken mogelijk te maken<sup>3179</sup>. De verplichting de uitvoering van de werken mogelijk te maken, bestaat er in, althans in het kader van bouwwerken, dat (1) de bouwheer het terrein *in concreto* ter beschikking van de aannemer moet stellen en dat hij moet zorgen voor het verkrijgen van alle machtigingen of vergunningen, inzonderheid de administratieve,

---

<sup>3174</sup> Luidens het welke de overeenkomst een nauwkeurige beschrijving van de privatieve en van de gemeenschappelijke gedeelten die het voorwerp uitmaken van de overeenkomst moet bevatten.

<sup>3175</sup> Antwerpen 14 april 1975, *RW* 1976-77, 927.

<sup>3176</sup> Zie bv. Luik 14 januari 1992, *J.L.M.B.* 1993, 544; Kh. Charleroi 29 oktober 1996, *J.L.M.B.* 1997, 1289, noot B.L.

<sup>3177</sup> G. BAERT, "Samenwerking bouwheer-aannemer? Medewerkingsplicht? Een metafoor", *T. Verz.* 2000, Dossier 6, p. 41, nr. 6, p. 45, nr. 19, p. 46, nr. 20, p. 48, nr. 26 en p. 49, nr. 30; G. BAERT, *Aanneming van werk*, in *APR*, Antwerpen, Kluwer, 2001, p. 186, nr. 495 en p. 210, nr. 579; G. BAERT, *Privaatrechtelijk bouwrecht*, Deurne, Kluwer, 1994, 561; W. GOOSSENS, "Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het privaatrechtelijk bouwrecht", in B. TILLEMEN en A. VERBEKE, *Actualia Vermogensrecht. Liber Alumnorum KULAK. Als hulde aan prof. dr. Georges Marcours*, in *Recht en Onderneming*, Brugge, Die Keure, 2005, p. 297, nr. 9; F. HAENTJENS, "Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten", *TMR* 2008, p. 424-425, nr. 21; K. UYTENHOEVEN, "Bouwen en contractenrecht", in K. DE KETELAERE (ed.), *Handboek Bouwrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2004, p. 438, nr. V.182.

<sup>3178</sup> Voor een interessante grondslagenstudie hieromtrent, zie G. BAERT, "Samenwerking bouwheer-aannemer? Medewerkingsplicht? Een metafoor", *T. Verz.* 2000, Dossier 6, p. 41-42, nr. 9.

<sup>3179</sup> W. GOOSSENS, "Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het privaatrechtelijk bouwrecht", in B. TILLEMEN en A. VERBEKE, *Actualia Vermogensrecht. Liber Alumnorum KULAK. Als hulde aan prof. dr. Georges Marcours*, in *Recht en Onderneming*, Brugge, Die Keure, 2005, p. 297, nr. 9.

zodat de aannemer in staat zou zijn om het werk binnen de bepaalde tijd uit te voeren en (2) dat hij zich moet laten bijstaan door een architect ingeval de wet dit vereist<sup>3180</sup> en dat hij moet instaan voor de coördinatie van de werken ingeval geen architect dat doet<sup>3181</sup>. Doordat hij de uitvoering van het werk mogelijk moet maken en dus ervoor moet zorgen dat hij over de stedenbouwkundige vergunning beschikt, kunnen op de bepaalde dag de werken aangevat worden<sup>3182</sup>. Hoewel zulks, gelet op het voorgaande, in wezen niet vereist is, wordt deze verplichting (ten overvloede) vaak nog eens uitdrukkelijk contractueel ten laste gelegd van de bouwheer, vooral in het kader van internationale overeenkomsten<sup>3183</sup>. Tenslotte dient de opdrachtgever, eens hij over de stedenbouwkundige vergunning beschikt, deze ter kennis te brengen aan de aannemer<sup>3184</sup>. Tegenover deze verplichting voor de bouwheer om voor de stedenbouwkundige vergunning te zorgen, staat vervolgens de verplichting aan de zijde van de aannemer om van de voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning kennis te nemen en ze stipt na te leven<sup>3185</sup>.

**623.** Aangezien het zorgen voor de vereiste stedenbouwkundige vergunning een (wettelijke) verplichting is in hoofde van de bouwheer-opdrachtgever, brengt dit met zich mee dat het niet of niet-tijdig naleven van deze verplichting «rechtsgevolgen» teweeg brengt<sup>3186</sup>. Indien de bouwheer niet of niet-tijdig over de vereiste stedenbouwkundige vergunning beschikt, kan de overeenkomst, behoudens overmacht<sup>3187</sup>, in zijn nadeel ontbonden worden<sup>3188</sup>, eventueel meer vergoeding van schade die de aannemer kan lijden<sup>3189</sup>. Het betreft m.a.w. een «resultaatsverbintenis»<sup>3190</sup>. Dit houdt eveneens in dat de afwezigheid van een stedenbouwkundige vergunning niet als overmacht<sup>3191</sup> kan

<sup>3180</sup> Zie hierover verder.

<sup>3181</sup> G. BAERT, *Aanneming van werk*, in *APR*, Antwerpen, Kluwer, 2001, p. 186, nr. 495.

<sup>3182</sup> G. BAERT, *Privaatrechtelijk bouwrecht*, Deurne, Kluwer, 1994, 561; G. BAERT, *Aanneming van werk*, in *APR*, Antwerpen, Kluwer, 2001, p. 210, nr. 579.

<sup>3183</sup> W. GOOSSENS, «Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het privaatrechtelijk bouwrecht», in B. TILLEMEN en A. VERBEKE, *Actualia Vermogensrecht. Liber Alumnorum KULAK. Als hulde aan prof. dr. Georges Marcours*, in *Recht en Onderneming*, Brugge, Die Keure, 2005, p. 297-298, nr. 9.

<sup>3184</sup> G. BAERT, *Aanneming van werk*, in *APR*, Antwerpen, Kluwer, 2001, p. 210, nr. 579.

<sup>3185</sup> G. BAERT, «Samenwerking bouwheer-aannemer? Medewerkingsplicht? Een metafoor», *T. Verz.* 2000, Dossier 6, p. 46, nr. 20 met verwijzing naar Gent 15 januari 1998, *TROS* 1999, 112.

<sup>3186</sup> F. HAENTJENS, «Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten», *TMR* 2008, p. 425, nr. 22.

<sup>3187</sup> W. GOOSSENS, «Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het privaatrechtelijk bouwrecht», in B. TILLEMEN en A. VERBEKE, *Actualia Vermogensrecht. Liber Alumnorum KULAK. Als hulde aan prof. dr. Georges Marcours*, in *Recht en Onderneming*, Brugge, Die Keure, 2005, p. 294, nr. 7.

<sup>3188</sup> Kh. Dendermonde 10 mei 2007, *T. Aann.* 2007, afl. 4, 368; W. GOOSSENS, «Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het privaatrechtelijk bouwrecht», in B. TILLEMEN en A. VERBEKE, *Actualia Vermogensrecht. Liber Alumnorum KULAK. Als hulde aan prof. dr. Georges Marcours*, in *Recht en Onderneming*, Brugge, Die Keure, 2005, p. 298, nr. 10.

<sup>3189</sup> G. BAERT, *Aanneming van werk*, in *APR*, Antwerpen, Kluwer, 2001, p. 164, nr. 434.

<sup>3190</sup> F. HAENTJENS, «Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten», *TMR* 2008, p. 425, nr. 22.

<sup>3191</sup> Traditioneel oordelen rechtsleer en rechtspraak er slechts sprake is van overmacht indien de gebeurtenis waarop de schuldenaar zich beroept, onvoorzienbaar, onvermijdbaar en niet-toerekenbaar is (zie hierover: R. KRUIJTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, «Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)», *T.P.R.* 1994-1, p. 515 e.v., nr. 221 e.v.).

beschouwd worden en dat de aannemer zich kan beroepen op de contractuele tekortkoming om verlenging van de uitvoeringstermijn te bekomen, verdragingsboetes af te wentelen, e.d.m.<sup>3192</sup>.

## B. Bijstands- en informatieverplichting architect

624. Dat de bouwheer zelf dient in staan voor de aanvraag en het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning<sup>3193</sup>, wil nog niet zeggen dat zijn architect hem hierbij niet dient «bij te staan». Voor eigenlijke bouwwerken is overeenkomstig artikel 4 van de architectenwet van 20 februari 1939<sup>3194</sup> de bijstand en medewerking van een architect voorgeschreven, behoudens de uitzonderingen<sup>3195</sup> bepaald bij een besluit van de Vlaamse Regering van 23 mei 2003<sup>3196</sup>. Aldus dient de architect de bouwheer bij te staan<sup>3197</sup> bij het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning en in voorkomend geval van andere vergunningen (milieuvergunning e.d.m.). Zo dient de architect de bouwheer de nodige documenten te overhandigen voor de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning. Maar, de architect geeft hierbij alleen advies en bijstand<sup>3198</sup>. De bouwheer die op dit vlak leek is, moet immers bijgestaan worden op het vlak van de uitvoerbaarheid van zijn project<sup>3199</sup>. Tot slot rust op de architect een «informatieverplichting» omtrent de conformiteit van het bouwwerk met de administratieve reglementen, zoals wettelijke erfdiensbaarheden, stedenbouwkundige voorschriften, voorschriften inzake monumenten en landschappen, e.d.m.<sup>3200</sup>.

## C. Informatieplicht aannemer

625. De contractuele verplichting in hoofde van de bouwheer om voorafgaand voor de stedenbouwkundige vergunning te zorgen, belet al evenmin dat ook op de aannemer ter zake een (verregaande) «informatieplicht» rust. In het algemeen rust op de aannemer de verplichting informatie te verschaffen omtrent de haalbaarheid van het door de bouwheer vooropgesteld werk. Zo

---

<sup>3192</sup> W. GOOSSENS, “Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het privaatrechtelijk bouwrecht”, in B. TILLEMANN en A. VERBEKE, *Actualia Vermogensrecht. Liber Alumnorum KULAK. Als hulde aan prof. dr. Georges Marcours*, in *Recht en Onderneming*, Brugge, Die Keure, 2005, p. 298, nr. 10.

<sup>3193</sup> Voor een verkavelingsvergunning is geen bijstand van een architect vereist (B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaams Gewest*, in *Collectie publiek recht*, Brugge, Van Den Broele, p. 223, nr. 214).

<sup>3194</sup> Wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect (B.S. 25 maart 1939).

<sup>3195</sup> Die mogelijk zijn krachtens artikel 100, § 6 Stedenbouwdecreet 1999.

<sup>3196</sup> B.S. 16 juli 2003.

<sup>3197</sup> Bijstand van de architect voor het opmaken van het dossier behoort tot de normale architectenopdracht (G. BAERT, *Privaatrechtelijk bouwrecht*, Deurne, Kluwer, 1994, 470).

<sup>3198</sup> K. UYTENHOEVEN, “Bouwen en contractenrecht”, in K. DE KETELAERE (ed.), *Handboek Bouwrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2004, p. 438, nr. V.182.

<sup>3199</sup> Voor een toepassing en de gevolgen (op het vlak van het ereloon) indien de architect hieraan tekort schiet: Gent 16 februari 1988, *T. Aann.* 1990, 96.

<sup>3200</sup> W. GOOSSENS, “Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het privaatrechtelijk bouwrecht”, in B. TILLEMANN en A. VERBEKE, *Actualia Vermogensrecht. Liber Alumnorum KULAK. Als hulde aan prof. dr. Georges Marcours*, in *Recht en Onderneming*, Brugge, Die Keure, 2005, p. 299, nr. 11 en de verwijzingen aldaar in de voetnoten 27-31.

oordeelde rechtspraak<sup>3201</sup> dat de aannemer wettelijk verplicht is inlichtingen te verwerven over de stedenbouwkundige vergunning. Hij begaat een fout wanneer hij gevolg geeft aan het bevel van de bouwheer de werken te beginnen wetende dat de vergunning niet werd afgeleverd<sup>3202</sup>. In dit geval nam de rechtbank aan dat de onderbreking van de werken wegens de afwezigheid van een stedenbouwkundige vergunning, ertoe leidde dat de bouwheer en de aannemer verantwoordelijk waren voor de helft van de schade veroorzaakt door de stopzetting van de werf. Verder dient de aannemer na te gaan of de vooropgestelde werken aan de geldende reglementen voldoen<sup>3203</sup>. Meer zelfs, het is de aannemer verboden de werken aan te vangen indien dit tot een bouwovertreiding zou leiden<sup>3204</sup>. In voorkomend geval is de aannemer schuldig (als mededader of medeplichtige<sup>3205</sup>) aan inbreuken op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>3206</sup>. De aannemer kan ook de bouwheer niet verplichten hem met het werk te laten beginnen vooraleer de stedenbouwkundige vergunning is verleend, en omgekeerd<sup>3207</sup>.

### **3. Strafrechtelijke aansprakelijkheid aannemer en architect**

**626.** De strafrechtelijke aansprakelijkheid van de aannemer (en de architect), wordt in Deel II van dit doctoraatsonderzoek<sup>3208</sup> besproken. Ook de herstelmaatregelen werd reeds in Deel II van dit doctoraatsonderzoek<sup>3209</sup> besproken.

<sup>3201</sup> Kh. Charleroi 29 oktober 1996, *J.L.M.B.* 1997, 1289, noot B.L.

<sup>3202</sup> Vgl. G. BAERT, *Aanneming van werk*, in *APR*, Antwerpen, Kluwer, 2001, p. 210, nr. 579.

<sup>3203</sup> W. GOOSSENS, "Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het privaatrechtelijk bouwrecht", in B. TILLEMANS en A. VERBEKE, *Actualia Vermogensrecht. Liber Alumnorum KULAK. Als hulde aan prof. dr. Georges Marcours*, in *Recht en Onderneming*, Brugge, Die Keure, 2005, p. 299-300, nr. 12.

<sup>3204</sup> G. BAERT, "Samenwerking bouwheer-aannemer? Medewerkingsplicht? Een metafoor", *T. Verz.* 2000, Dossier 6, p. 46, nr. 20 met verwijzing naar Gent 15 januari 1998, *TROS* 1999, 112.

<sup>3205</sup> Opgemerkt dient te worden dat in artikel 6.1.3 Vlaamse codex RO uitdrukkelijk is bepaald dat onder meer Hoofdstuk VII (m.b.t. strafbare deelneming) van het eerste Boek van het Strafwetboek van toepassing is (B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaams Gewest*, in *Collectie publiek recht*, Brugge, Van Den Broele, p. 327, nr. 323). Zie daarover uitgebreid Deel II van dit doctoraatsonderzoek, randnr. 513.

<sup>3206</sup> Vgl. G. BAERT, *Aanneming van werk*, in *APR*, Antwerpen, Kluwer, 2001, p. 210, nr. 579. Zie voor een toepassingsgeval, bv. Corr. Gent 5 januari 2004, *TMR* 2004, 117.

<sup>3207</sup> Gent 17 april 1970, *RW* 1972-73, 415; G. BAERT, *Privaatrechtelijk bouwrecht*, Deurne, Kluwer, 1994, 562; G. BAERT, "Samenwerking bouwheer-aannemer? Medewerkingsplicht? Een metafoor", *T. Verz.* 2000, Dossier 6, p. 45, nr. 19; G. BAERT, *Aanneming van werk*, in *APR*, Antwerpen, Kluwer, 2001, p. 164, nr. 432.

<sup>3208</sup> Randnrs. 513 e.v. .

<sup>3209</sup> Randnrs. 444 e.v..

## Hoofdstuk II. Koopovereenkomsten

627. Je zal het maar meemaken. Je koopt de woning van je dromen en na het ondertekenen van de onderhandse compromis en het verlijden van de authentieke akte, stel je vast dat het onroerend goed is opgericht zonder of in strijd met de stedenbouwkundige vergunning<sup>3210</sup>. De vraag rijst in welke mate de koper rechtsbescherming geniet en over welke vorderingen hij beschikt<sup>3211</sup>. Dit wordt hierna onderzocht.

628. De koper van een onroerend goed beschikt over «drie vorderingsmogelijkheden»<sup>3212</sup>, nl. een wilsgebrek – inzonderheid dwaling, eventueel bedrog –, de niet-conforme levering en een verborgen gebrek. Die vorderingsmogelijkheden zal ik onderzoeken (1 en 2). Vervolgens zal ik ook de strafrechtelijke aansprakelijkheid van de koper van een illegaal onroerend goed onderzoeken (3).

### 1. Wilsgebreken<sup>3213</sup>

#### A. Dwaling

629. Een koopverkoopovereenkomst komt tot stand van zodra partijen overeenstemming hebben bereikt over de zaak en de prijs<sup>3214</sup>. Vooreerst is het mogelijk dat de wil van de partijen overeenstemt, maar dat bij één van de partijen de overeenstemming gebrekkig is tot stand gekomen waardoor er een discrepantie is tussen de geuite en de werkelijke wil<sup>3215</sup>, in welk geval men van dwaling spreekt<sup>3216</sup>. Dwaling wordt algemeen gedefinieerd als een verkeerde voorstelling van de werkelijkheid en meer in het bijzonder een verkeerde voorstelling die een partij zich maakt van een bestanddeel van de overeenkomst bij het afsluiten van die overeenkomst<sup>3217</sup>. Aldus zou de koper van een onroerend goed

<sup>3210</sup> F. HAENTJENS, “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, p. 426, nr. 26.

<sup>3211</sup> Zie hierover zeer uitvoerig: S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, 626-651.

<sup>3212</sup> Vgl. Rb. Leuven 17 februari 2006 (11<sup>e</sup> Kamer), inzake A.R. 06/21/A, onuitg. aangehaald in F. HAENTJENS, “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, p. 426, nr. 27.

<sup>3213</sup> Voor een grondig overzicht, zie: R. TIMMERMANS, *Dwaling en bedrog bij koop en verkoop van onroerend goed*, Mechelen, Kluwer, 2007, 604 p.

<sup>3214</sup> Artikelart. 1583 BW De wezenlijke kenmerken van de koop zijn de eigendomsoverdracht en de prijsbetaling in geld (J.H. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS en I. SAMOY, “Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak (1995-1998)”, *T.P.R.* 2002-1, p. 90, nr. 5).

<sup>3215</sup> S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, p. 628, nr. 5; B. KOHL, m.m.v. M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *La vente immobilière. Chronique de jurisprudence 1990-2010*, Brussel, Larcier, 2012, p. 90, nr. 50; P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations*, I, Brussel, Bruylant, 2010, p. 231, nr. 136.

<sup>3216</sup> Artikel 1110 Burgerlijk Wetboek.

<sup>3217</sup> R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)”, *T.P.R.* 1994-1, p. 329, nr. 113; Vgl. R. DEKKERS, A. VERBEKE, N. CARETTE en K. VANHOVE, *Handboek Burgerlijk Recht. Deel III. Verbintenissen – Bewijsleer – Gebruikelijke contracten*, Antwerpen, Intersentia, 2007, p. 27, nr. 44; M. MUYLLE en E. WILLEMS, “De bouwvoertreding en de

die er verkeerdelijk van overtuigd was dat hij een goed kocht dat niet illegaal was opgetrokken, zich op dwaling kunnen beroepen<sup>3218</sup>. Opdat er sprake is van dwaling is, dient aan twee voorwaarden te zijn voldaan: (1) betrekking hebben op de zelfstandigheid van de zaak en (2) verschoonbaar zijn<sup>3219</sup>.

### **a. Dwaling omtrent de zelfstandigheid van de zaak**

**630.** Opdat er sprake kan zijn van dwaling als wilsgebrek, dient zij betrekking te hebben op de «zelfstandigheid van de zaak», of anders gezegd, zij moet essentieel of doorslaggevend zijn<sup>3220</sup>. De zelfstandigheid van de zaak is ieder element dat een partij er hoofdzakelijk toe bepaald heeft het contract aan te gaan, zodanig dat zonder dit element het contract niet zou gesloten zijn<sup>3221 3222</sup>. Of er sprake is van essentiële dwaling, behoort tot soevereine bevoegdheid van de feitenrechter<sup>3223</sup>.

**631.** Kenschetsend op dit punt is bv. een arrest van het hof van beroep van Gent van 4 juni 2010<sup>3224</sup>. In de feiten die aanleiding tot dit arrest gaven was een perceel grond verkocht als bouwgrond terwijl het in werkelijkheid gelegen was in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Aanleiding daartoe was een onjuist stedenbouwkundig attest<sup>3225</sup> ingevolge een verkeerde lezing van het gewestplan, waarvoor de overheid aansprakelijk werd gesteld. In casu was het hof van oordeel dat de kopers hadden gedwaald omtrent een essentieel element van de overeenkomst. Volgens het hof kon van de kopers (en de verkopers) niet verwacht worden dat zij beter wisten dan de attest- en vergunningverlenende overheid die er niet in slaagde het gewestplan correct te lezen.

---

overdracht van een onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat”, *Not.Fisc.M.* 2009, p. 28, nr. 68; B. KOHL, m.m.v. M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *La vente immobilière. Chronique de jurisprudence 1990-2010*, Brussel, Larcier, 2012, p. 90-91, nr. 50; P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations*, I, Brussel, Bruylant, 2010, p. 234, nr. 139.

<sup>3218</sup> S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, p. 628-629, nr. 5; R. VANDEPUTTE, *De overeenkomst. Haar ontstaan, haar uitvoering en verwijdering, haar bewijs*, Brussel, Larcier, 1977, 65.

<sup>3219</sup> Zie hierover uitgebreid: R. KRUTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)”, *T.P.R.* 1994-1, p. 329-340, nrs. 113-116.

<sup>3220</sup> R. KRUTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)”, *T.P.R.* 1994-1, p. 329, nrs. 114; J.H. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS en I. SAMOY, “Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak (1995-1998)”, *T.P.R.* 2002-1, p. 119, nr. 37; R. DEKKERS, A. VERBEKE, N. CARETTE en K. VANHOVE, *Handboek Burgerlijk Recht. Deel III. Verbintenissen – Bewijsleer – Gebruikelijke contracten*, Antwerpen, Intersentia, 2007, p. 27-28, nr. 44; P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations*, I, Brussel, Bruylant, 2010, p. 233, nr. 139.

<sup>3221</sup> Zie bv. Cass. 23 januari 2014, C.13.0114.N, [www.cass.be](http://www.cass.be); Cass. 3 maart 1967, *Arr. Cass.* 1967, 829; M. MUYLLE en E. WILLEMS, “De bouwovertreiding en de overdracht van een onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat”, *Not.Fisc.M.* 2009, p. 28, nr. 68.

<sup>3222</sup> Het begrip ‘zelfstandigheid van de zaak’ dient dan ook niet zozeer in objectieve zin te worden verstaan, maar veeleer in de subjectieve zin (R. KRUTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)”, *T.P.R.* 1994-1, p. 329, nrs. 114).

<sup>3223</sup> R. VANDEPUTTE, *De overeenkomst. Haar ontstaan, haar uitvoering en verwijdering, haar bewijs*, Brussel, Larcier, 1977, 65.

<sup>3224</sup> Gent 4 juni 2010, *TROS-Nieuwsbrief* 2010, afl. 9, 23, noot R. VEKEMAN.

<sup>3225</sup> Zie over deze rechtsfiguur Deel I van dit doctoraat, randnrs. 72-75.



Het bovenstaand arrest is geen alleenstaand geval. Betwistingen omtrent de feitelijke of juridische bebouwbaarheid van een perceel grond komen veelvuldig aan bod in de rechtspraak<sup>3226</sup>.

De contractsbepalingen kunnen erop wijzen dat de partijen de koop van bouwgrond voor ogen hadden zodat, indien blijkt dat er enkel een vakantiehuisje mag opgetrokken worden en geen normale bewoning mogelijk is, er essentiële dwaling is<sup>3227</sup>. Tevens is er sprake van dwaling omtrent de zelfstandigheid van de zaak indien, anders dan voorzien in de koopverkoopovereenkomst, de lopende pachtovereenkomst niet voor een bepaalde datum beëindigd kan worden<sup>3228</sup>. De kopers die een perceel grond kopen, met de bedoeling hierop paarden te stallen, dwalen omtrent de zelfstandigheid van de zaak indien na verkoop blijkt dat het goed verpacht is niettegenstaande de aankoopakte vermeldt dat de koper vanaf datum van de aankoopakte het genot en het vrije gebruik zou hebben en de verkoper in diezelfde aankoopakte verklaart dat het verkochte goed niet verhuurd is<sup>3229</sup>. Verklaringen van de verkoper tijdens de precontractuele fase en de afwezigheid van enige betwisting omtrent de bebouwbaarheid van de grond, kunnen eveneens aantonen dat die eigenschap essentieel was<sup>3230</sup>. Het belang dat de kopers hechtten aan het stedenbouwkundig attest en waarvan de verkopers op de hoogte waren, doet eveneens blijken van het doorslaggevend karakter van de bebouwbaarheid<sup>3231</sup>. Bij kennisname van het ontwerp van notariële akte bemerkt de koper dat het perceel met chaletvakantiewoning verkocht wordt als bebost perceel en zonder dat het chalet vergund is. Ook in dit geval werd de dwaling als essentieel beschouwd<sup>3232</sup>. Via een immobiliënkantoor wordt een verkrotte woning verkocht. Na het sluiten van de koopovereenkomst, vernemen de kopers dat het gebouw in agrarisch gebied gelegen is, met als gevolg dat geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verkregen. Aangezien de verbouw- of herbouwmogelijkheden voor de kopers beslissend waren om de koopverkoopovereenkomst te sluiten, zodanig dat zonder dat element de koop niet zou zijn gesloten, maakt dit in hunnen hoofde een essentiële dwaling uit, op grond waarvan de koop moet vernietigd worden<sup>3233</sup>. De koper van een woning die niet op de hoogte was van het feit dat de woning met een rooilijn was bezwaard, begaat ook een dwaling omtrent de zelfstandigheid van de zaak<sup>3234</sup>. Tenslotte dwaalt de verkoper (die een aanbod tot verkopen doet) essentieel, m.n. omtrent de stedenbouwkundige status van de grond, indien de verkoper in de waan verkeerde dat het perceel gelegen was in bosgebied terwijl het perceel gelegen was in woongebied met landelijk karakter<sup>3235</sup>.

---

<sup>3226</sup> R. VANDEPUTTE, *De overeenkomst. Haar ontstaan, haar uitvoering en verwijdering, haar bewijs*, Brussel, Larcier, 1977, 65; zie voor een uitvoerig overzicht: R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, "Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)", *T.P.R.* 1994-1, p. 330, nr. 114.

<sup>3227</sup> Gent 26 mei 1983, *Rec. Gén. Enr. Not.* 1986, 105.

<sup>3228</sup> Gent 28 oktober 1988, *T. Agr. R.* 1989, 179.

<sup>3229</sup> Rb. Dendermonde 9 november 2006, inzake A.R.03/1048/A, onuitg. en aangehaald in F. HAENTJENS, "Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten", *TMR* 2008, p. 427, nr. 30.

<sup>3230</sup> Rb. Charleroi 6 juni 1987, *TBBR* 1988, 573.

<sup>3231</sup> Luik 11 december 1989, *Act. Droit* 1991, 210, noot L. HERVE; Antwerpen 22 februari 1989, *T. Not.* 1990, 27.

<sup>3232</sup> Bergen 17 maart 1998, *TBBR* 1999, 197.

<sup>3233</sup> Gent 10 januari 2003, *NjW* 2003, 676, noot S. LUST.

<sup>3234</sup> Rb. Dendermonde 14 mei 2004, *TBBR* 2005, 426.

<sup>3235</sup> Rb. Hasselt 2 april 2001, *RW* 2004-05, 751, *TBBR* 2002, 56.

Daarentegen is er geen sprake van essentiële dwaling indien uit de contractsbepalingen blijkt dat de bebouwbaarheid van het perceel niet verzekerd wordt, ook al stemt de prijs overeen met die van een bouwgrond<sup>3236</sup>. Evenmin is er sprake van essentiële dwaling indien door een gebrek in de bouwgrond niet het oorspronkelijk plan van de architect maar wel een (licht) gewijzigd ontwerp kan worden uitgevoerd voor zover de dwalende partij niet kan bewijzen dat de strikte overeenstemmende uitvoering van het plan een essentiële hoedanigheid uitmaakte<sup>3237</sup>.

## b. Verschoonbaarheidsvereiste

**632.** Niet enkel dient dwaling betrekking te hebben op de zelfstandigheid van de zaak. Daarnaast dient de dwaling «verschoonbaar» te zijn<sup>3238 3239</sup>. Een dwaling is niet verschoonbaar indien ze niet begaan wordt door een redelijk mens die tot een aandachtig onderzoek overgaat<sup>3240</sup>. Over de grondslag van de verschoonbaarheidsvereiste bestaat betwisting<sup>3241</sup>. De ene strekking vindt de rechtsgrond hiervoor in de wilsleer zelf<sup>3242</sup>, een andere strekking vindt de grondslag in de precontractuele aansprakelijkheid o.g.v. artikel 1382 Burgerlijk Wetboek<sup>3243</sup>. Tenslotte verwijzen sommigen naar de leer van het rechtsmisbruik<sup>3244</sup>. Deze discussie – omtrent de rechtsgrond – zou ons, binnen het bestek van dit onderzoek, evenwel te ver leiden<sup>3245 3246</sup>.

---

<sup>3236</sup> Brussel 28 november 1987, *T. Not.* 1988, 39.

<sup>3237</sup> Brussel 6 juni 1986, *Res. Jur. Imm.* 1986, 249.

<sup>3238</sup> Zie bv. Cass. 6 januari 1944, *Arr. Verbr.* 1944, 66; Cass. 20 april 1978, *R.C.J.B.* 1980, 210, noot M. FONTAINE; Rb. Hasselt 2 april 2001, *RW* 2004-05, 751, *TBBR* 2002, 56; R. KRUITHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)”, *T.P.R.* 1994-1, p. 335, nr. 116; S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, p. 631, nr. 9; R. VANDEPUTTE, *De overeenkomst. Haar ontstaan, haar uitvoering en verwijdering, haar bewijs*, Brussel, Larcier, 1977, 67; J.H. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS en I. SAMOY, “Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak (1995-1998)”, *T.P.R.* 2002-1, p. 119, nr. 37-38; R. DEKKERS, A. VERBEKE, N. CARETTE en K. VANHOVE, *Handboek Burgerlijk Recht. Deel III. Verbintenissen – Bewijsleer – Gebruikelijke contracten*, Antwerpen, Intersentia, 2007, p. 29, nr. 47; M. MUYLLE en E. WILLEMS, “De bouwvoertreding en de overdracht van een onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat”, *Not.Fisc.M.* 2009, p. 28, nr. 68.

<sup>3239</sup> Dwaling is inderdaad geen oorzaak van nietigheid wanneer zij niet onverschoonbaar is (R. KRUITHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)”, *T.P.R.* 1994-1, p. 335, nr. 116; B. KOHL, m.m.v. M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *La vente immobilière. Chronique de jurisprudence 1990-2010*, Brussel, Larcier, 2012, p. 107, nr. 57; P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations*, I, Brussel, Bruylant, 2010, p. 237, nr. 141).

<sup>3240</sup> R. VANDEPUTTE, *De overeenkomst. Haar ontstaan, haar uitvoering en verwijdering, haar bewijs*, Brussel, Larcier, 1977, 67-68.

<sup>3241</sup> F. HAENTJENS, “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, p. 428, nr. 31.

<sup>3242</sup> Zie o.a. Cass. 13 februari 1978, *Arr. Cass.* 1978, 75.

<sup>3243</sup> W. DE BONDT (zie hierover R. KRUITHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)”, *T.P.R.* 1994-1, p. 335, nr. 116.)

<sup>3244</sup> Deze stelling wordt verdedigd door CORNELIS (zie hierover: S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, p. 631, nr. 9; R. KRUITHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)”, *T.P.R.* 1994-1, p. 336, nr. 116).

<sup>3245</sup> Zie hierover uitvoerig: R. KRUITHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)”, *T.P.R.* 1994-1, p. 335-340, nr. 116.

De verschoonbaarheid van de dwaling hangt samen met de verplichting tot het inwinnen van informatie die in sommige gevallen bestaat. Een contractant dwaalt niet op verschoonbare wijze indien de dwaling het gevolg is van het niet voldoende inwinnen van informatie<sup>3247</sup>. Zeker in een tijdperk van ruimtelijke ordening kan de stelling verdedigd worden dat de koper bij de aankoop van een onroerend goed precontractueel best nagaat wat het stedenbouwkundig statuut is van het onroerend goed, zeker indien het een professionele koper betreft. Anderzijds dient de verkoper van een goed op zijn beurt voldoende gegevens te verstrekken. Immers, een dwaling is verschoonbaar indien zij het gevolg is van een fout van de verkoper<sup>3248</sup>.

Een arrest van 23 januari 2014 van het Hof van Cassatie is illustratief op dit punt. In de feiten die tot dit arrest aanleiding gaven, vorderde de koper van een onroerend goed de nietigverklaring op grond van dwaling van de verkoopovereenkomst daartoe aanvoerende dat de koper de bedoeling had in het onroerend goed een horecazaak uit te baten, hetgeen naderhand niet mogelijk bleek te zijn nu het onroerend goed in agrarisch gebied bleek te liggen en de vereiste vergunningen ontbraken. De koper verweet de verkoper op die grond een tekortkoming in zijn precontractuele informatieverplichting, hetgeen door de verkoper werd betwist. Volgens de verkoper daarentegen had de koper zijn intentie om in het onroerende goed een horecazaak uit te baten nooit geuit en was de koper integendeel tekortgeschoten om zichzelf behoorlijk te informeren. Het hof van beroep te Antwerpen<sup>3249</sup> volgde het standpunt van de koper en verklaarde verkoopovereenkomst nietig. Volgens het hof van beroep had de verkoper de koper voorafgaandelijk moeten inlichten dat de horecauitbating in het betreffende pand niet mogelijk was, gelet op de ligging in agrarisch gebied. Rekeninghoudende met de concrete elementen, meer bepaald het uitzicht van het pand als horecazaak en de jarenlange uitbating als horecazaak, had de verkoper volgens het hof van beroep een

---

<sup>3246</sup> De grondslag van de verschoonbaarheid heeft ook gevolgen op het vlak van de vraag welk *criterium* dient te worden gehanteerd. Voorstanders van artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek stellen een *in abstracto* beoordeling voor die evenwel in zeker mate wordt geconcretiseerd worden doordat bij toepassing van het criterium van de goede huisvader meestal rekening gehouden wordt met bijzondere vaardigheden van bepaalde categorieën van personen of met het beroep en de leeftijd van de contractant en de kennis die men normalerwijze van hem mag verwachten. Gaat men daarentegen uit van de wilsleer dan dient de schuld *in concreto* te worden beoordeeld. De praktische betekenis van de tegenstelling tussen beide stellingen is evenwel beperkt. Een beoordeling *in abstracto* waarbij rekening wordt gehouden met de leeftijd, het beroep of de ervaring van de betrokkene, geeft wellicht slechts zelden een verschillend resultaat dan een beoordeling *in concreto* (R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)”, *T.P.R.* 1994-1, p. 335-336, nr. 116.)

<sup>3247</sup> R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)”, *T.P.R.* 1994-1, p. 336, nr. 116; S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, p. 632, nr. 9; M. MUYLLE en E. WILLEMS, “De bouwovertreiding en de overdracht van een onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat”, *Not.Fisc.M.* 2009, p. 28, nr. 68.

<sup>3248</sup> S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, p. 632, nr. 9; vgl. M. MUYLLE en E. WILLEMS, “De bouwovertreiding en de overdracht van een onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat”, *Not.Fisc.M.* 2009, p. 28-29, nr. 68.

<sup>3249</sup> Zie Antwerpen 12 november 2012, inzake 2011/ar/633, [www.cass.be](http://www.cass.be), bevestigd bij Cass. 23 januari 2014, C.13.0114.N, [www.cass.be](http://www.cass.be).

spreekplicht. Bovendien werd in de onderhandse akte de verklaring van de verkoper opgenomen dat alle nodige vergunningen, waaronder de bouwvergunning en de milieuvergunning, werden verkregen voor alle constructies, die op het bij deze verkochte eigendom werden opgericht. Daarenboven werd de onderhandse akte werd opgemaakt door de notaris van de verkoper, hetgeen een bijkomend vertrouwen aan de kopers gaf dat alles in orde was. In zijn voorziening in cassatie wierp de verkoper (opnieuw) op dat hij niet op de hoogte was van de intentie van de koper om in het onroerend goed een horecazaak uit te baten. Het Hof van Cassatie verwierp de voorziening. Het Hof van Cassatie herhaalde dat dwaling enkel een oorzaak van de nietigheid van de overeenkomst is wanneer zij de zelfstandigheid van de zaak betreft die het voorwerp van de overeenkomst uitmaakt. Tot de zelfstandigheid van de zaak behoort ieder element dat de dwalende partij er hoofdzakelijk heeft toe bewogen om de overeenkomst te sluiten, derwijze dat zonder dit element de overeenkomst niet zou zijn tot stand gekomen. Een dwaling hieromtrent leidt enkel tot de nietigheid van de overeenkomst indien de medecontractant van dit element kennis had of hierop redelijkerwijze had moeten bedacht zijn. Het Hof van Cassatie oordeelde vervolgens dat, gelet op de vaststelling dat het onroerend goed het uitzicht van een horecazaak had en tot kort voor het sluiten van de overeenkomst ook effectief als horecazaak werd uitgebaat, de appelrechters te kennen gaven dat de verkoper redelijkerwijze moest weten dat de mogelijkheid het pand als horecazaak uit te baten voor de kopers van doorslaggevend aard kon zijn. Op die wijze verantwoordden de appelrechters hun beslissing dat de overeenkomst nietig was wegens dwaling naar recht.

**633.** Ook hiervan vinden we verscheidene toepassingen in de lagere rechtspraak.

De dwaling is verschoonbaar indien geen enkel element ten tijde van de koop erop wijst dat een woning was bezwaard met een rooilijn<sup>3250</sup>. De dwaling is eveneens verschoonbaar in hoofde van de kopers, en verkopers, die afgaan – en in feite zijn afgegaan – op de verkregen informatie nopens de stedenbouwkundige status van het perceel verstrekt door de notaris, zijnde geen partijdeskundige maar een algemeen erkende onpartijdige vertrouwensman, zodat zij in de concrete objectieve en subjectieve omstandigheden er niet toe gehouden waren deze informatie door middel van een eigen onderzoek alsnog te verifiëren<sup>3251</sup>. In de zelfde zin oordeelde het Hof van Beroep te Antwerpen<sup>3252</sup>. Het feit dat de koper, die tevens makelaar is en essentieel dwaalt ingevolge een stedenbouwkundig attest, hetgeen liet uitschijnen dat het gekochte perceel bebouwbaar was doch wat later niet het geval bleek te zijn, laat niet toe te besluiten hij niet als een nauwlettend huisvader of met een zekere lichtzinnigheid zou gehandeld hebben aangezien het door de notaris opgevraagde attest vermeldde dat het perceel in aanmerking kwam voor bebouwing en dus de koper zich geen vragen diende te stellen m.b.t. de bebouwbaarheid. Tenslotte kan het verschoonbaar karakter ook worden afgeleid uit

<sup>3250</sup> Rb. Dendermonde 14 mei 2004, *TBBR* 2005, 426.

<sup>3251</sup> Rb. Hasselt 2 april 2001, *RW* 2004-05, 751, *TBBR* 2002, 56.

<sup>3252</sup> Antwerpen 22 februari 1989, *T. Not.* 1990, 27; zie ook Gent. 26 mei 1983, *Pas.* 1983, II, 77, *Rec. Gén. Enr. Not.* 1986, 105.

het feit dat verkoper in zijn publiciteit 'bouwgrond' vermeldde terwijl niet voldaan was aan de stedenbouwkundige voorschriften ter zake<sup>3253</sup>.

Daarentegen werd de vordering tot nietigverklaring van een koopovereenkomst op grond van dwaling, ingesteld door een metaalverwerkend bedrijf dat een onroerend goed aankocht dat gelegen was in agrarisch gebied en waarvan de gebouwen zonder vergunning waren opgetrokken, wanneer het proces-verbaal van de openbare verkoopverrichtingen, weliswaar via verwijzing naar een tien jaar oud stedenbouwkundig attest, gewag maakt van de ligging van het goed in agrarisch gebied. De fout van de notaris, erin bestaande niet de meest recente stedenbouwkundige bestemming te hebben gemeld en melding te hebben gemaakt van de vigerende vergunningen of bouwkundige attesten, deed daaraan volgens het hof van beroep niets af<sup>3254</sup>. Evenmin verschoonbaar is de dwaling in hoofde van verkopers die sinds 15 jaar eigenaar zijn, waarvan weliswaar 10 jaar blote eigenaar, en dus moesten weten dat de eigendom verpacht was toen hij verkocht werd<sup>3255</sup>. De dwaling is tot slot evenmin verschoonbaar indien de koper voldoende tijd heeft gehad om kennis te nemen van de stedenbouwkundige vergunning en nuttige controles uit te voeren met betrekking tot de conformiteit van het bouwwerk met de verleende stedenbouwkundige vergunning<sup>3256 3257</sup>.

### c. Bijzonder geval: dwaling en een later vernietigingsarrest

**634.** Wat is de invloed van een latere vernietiging door een administratief rechtscollege van bv. een verkavelingsvergunning op de rechtsgeldige totstandkoming van koopovereenkomst? Kan meer bepaald een vernietigingsarrest van bv. de Raad van State ertoe leiden dat een overeenkomst is tot stand gekomen d.m.v. van dwaling over de essentiële eigenschappen van de zaak doordat die eigenschap retroactief – wegens de vernietiging van de administratieve beslissing – niet bestond op het ogenblik van het sluiten van de koopovereenkomst? Hierover diende het Hof van Cassatie zich uit te spreken in een arrest van 6 februari 2009<sup>3258</sup>.

<sup>3253</sup> Gent 20 maart 1979, *RW* 1979-80, 2525, *Rec. Gén. Enr. Not.* 1980, 441, noot A.C..

<sup>3254</sup> Antwerpen 12 november 1996, *A.J.T.* 1997-98, 41, noot BW.

<sup>3255</sup> Rb. Dendermonde 9 november 2006, inzake A.R.03/1048/A, onuitg. en aangehaald in F. HAENTJENS, "Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten", *TMR* 2008, p. 427, nr. 30, voetnoot 165.

<sup>3256</sup> Bergen 9 maart 2010, *JLMB* 2010, 1049.

<sup>3257</sup> Bij dit laatste arrest moeten twee bedenkingen gemaakt worden: (1) het Waalse gewest heeft zijn eigen regeling m.b.t. informatieverplichtingen in het ruimtelijk ordeningsrecht (zie art. 85 CWATUPE; zie daarover o.a. P. CAEYMAEX, S. CLAEYS, N. DE VUSSER, P. VAN DE VANNET en I. VANTOMME, "Leidraad inzake formaliteiten bij overdracht van vastgoed over de drie gewesten. De notariële tabel van Mendeljev", *Not.Fisc.M.* 2013, 140-141; L. OLIVIER EN J. YPERSELE, *La Vente et le droit de l'urbanisme wallon et bruxellois*, Waterloo, Kluwer, 2011, 123 p.; V. PAUWELS, "Les informations urbanistiques préalables au compromis de Vente. 'Un acquéreur averti en vaut deux'", in X, *Vente immobilière : la phase préalable et ses écueils*, Mechelen, Kluwer, 2012, 61-104); en (2) dit doet de vraag rijzen naar het verband tussen enerzijds dwaling en anderzijds het bestaan van decretale informatieverplichtingen, m.a.w. de invloed van de informatieverplichtingen op de dwaling; die laatste vraag wordt verder behandeld wordt (zie randnr. 635).

<sup>3258</sup> Cass. 6 februari 2009, C.08.0296.N, [www.cass.be](http://www.cass.be), *RW* 2010-2011, 1601, *T. Gem.* 2010, 131, noot D. VAN HEUVEN, *TBBR* 2012, 166, noot F. ONCLIN.

De onderliggende feiten die aanleiding gaven tot het arrest van 6 februari 2009 verduidelijken de problematiek. De kopers (eisers in cassatie) kochten bij onderhandse overeenkomst van 2 december 1992 een aantal percelen grond. Deze percelen grond maakten het voorwerp uit van een verkavelingsvergunning, verleend door het college van burgemeester en schepenen op 23 oktober 1992. De verkavelingsvergunning werd evenwel op 22 december 1992 (dus na de koopovereenkomst) voor de Raad van State bestreden met een verzoek tot vernietiging. De Raad van State vernietigde de verkavelingsvergunning uiteindelijk op 11 april 2011. Hierop volgend trokken de kopers naar de burgerlijke rechtbank en vorderden de vernietiging van de koopovereenkomst o.g.v. bedrog en dwaling.

Zowel de eerste rechter, als het hof van beroep te Gent in graad van beroep, wezen de vordering tot nietigverklaring o.g.v. dwaling af. Zij stelden daartoe dat de kopers geen dwaling konden inroepen aangezien de koopvernietigende gebreken moesten bestaan op het ogenblik van de contractssluiting. Noch de procedure voor de Raad van State noch het annulatiearrest tastten de rechtsgeldigheid van de koopovereenkomst aan, aldus het hof van beroep.

In hun voorziening in cassatie verweten de kopers het hof van beroep het rechtsbegrip dwaling, het gezag van gewijsde erga omnes verbonden aan arrest van de raad state en de retroactief werking ervan te hebben geschonden. De kopers stelden daartoe o.m. dat de terugwerkende kracht van het vernietigingsarrest van de Raad van State van 11 april 2001 tot gevolg had dat de verkavelingsvergunning verleend voor de door kopers aangekochte percelen grond, geacht werd nooit te hebben bestaan, zodat de toestemming van de kopers tot aankoop van percelen grond, aangetast was door een dwaling omtrent de zelfstandigheid van de zaak, met name over de bebouwbaarheid van de gronden. Nu de kopers bouwgrond kochten, die nadien bleek niet geschikt te zijn voor een normale bebouwing, hadden zij gedwaald over de zelfstandigheid van de zaak.

Het Hof van Cassatie trad het standpunt van de kopers bij. *Allereerst* wijst het Hof van Cassatie op het «gezag van gewijsde» verbonden aan beslissingen van administratieve rechtscolleges, dat een algemeen rechtsbeginsel van administratief recht is. Ook arresten van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, zijn bekleed een gezag van gewijsde dat «erga omnes» geldt<sup>3259</sup>. Het gezag van gewijsde geldt weliswaar in de eerste plaats t.a.v. de bestuurlijke overheid wiens beslissing werd teniet gedaan, maar ze geldt ook t.a.v. derden wiens belangen rechtstreeks bij de vernietiging betrokken zijn. *Daarnaast* wijst het Hof van Cassatie op de «terugwerkende kracht» verbonden aan vernietigingsarresten van de Raad van State: de vernietigde beslissing wordt in de regel geacht nooit

---

Zie de korte bespreking van dit arrest door: D. VAN HEUVEN, “Contracten (retroactief) vernietigbaar wegens dwaling na vernietigingsarrest Raad van State?”, (noot onder Cass. 6 februari 2009), *T. Gem.* 2010, 132-133. Voor een uitgebreidere bespreking, zie: F. ONCLIN, “L'influence de l'annulation d'un permis de lotir sur la validité de la vente immobilière”, (noot onder Cass. 6 februari 2009), *TBBR* 2012, 169-175 ; B. KOHL, m.m.v. M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *La vente immobilière. Chronique de jurisprudence 1990-2010*, Brussel, Larcier, 2012, p. 104-105, nr. 55.

<sup>3259</sup> Zie daarover bv. J. VANDE LANOTTE en G. GOEDERTIER, *Inleiding tot het publiek recht. Deel 2. Overzicht publiek recht*, Brugge, Die Keure, 2001, p. 897, nrs. 1484-1485; A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VANDE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch administratief recht*, Mechelen, Kluwer, 2002, p. 971-975, nrs. 997-999.

te hebben bestaan zodat de partijen terug in de toestand worden geplaatst van vóór de vernietiging. De vernietiging werkt inderdaad niet enkel voor de toekomst, maar ook voor het verleden en wel tot op de dag waarop de beslissing is genomen. De terugwerkende kracht is echter geen algemeen rechtsbeginsel<sup>3260</sup>. De vernietiging zal bovendien enkel voor de toekomst volledig effect kunnen sorteren nu zij, wat het verleden betreft, de gevolgen van de onwettige rechtshandeling niet volledig ongedaan kan maken. De stelling dat de vernietigde rechtshandeling geacht moet worden nooit te hebben bestaan, houdt m.a.w. in dat men aan de vernietigde handeling elk juridisch gevolg ontkent, en komt in werkelijkheid neer op de aan de bestuurlijke overheid opgelegde verplichting het nodige te doen opdat de rechtstoestand welke bestond eer het vernietigde besluit werd genomen, in de mate van het mogelijke wordt hersteld. Uit deze uitgangspunten leidde het Hof van Cassatie dan ook terecht af dat de vernietiging van de verkavelingsvergunning in kwestie door de Raad van State erga omnes en met terugwerkende kracht gold. *Hierna* komt het Hof van Cassatie tot de vraag of de vernietiging van de verkavelingsvergunning in kwestie een dwaling *kan* inhouden. Het antwoord op deze vraag is volgens het Hof – terecht – bevestigend. Volgens het Hof kan de dwaling er aldus in bestaan dat de overeenkomst is aangegaan ingevolge de dwaling over de essentiële eigenschappen van de zaak doordat die eigenschappen retroactief wegens de vernietiging van een administratieve beslissing niet bestonden op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst tot aankoop van de zaak. Of de vernietiging ook daadwerkelijk tot een vernietigbare dwaling leidde, en m.a.w. de verschoonbaarheidstoets doorstond, daarover sprak het Hof van Cassatie zich (evident) niet uit<sup>3261</sup>.

Bij het arrest van 6 februari 2009 stelt Van Heuven<sup>3262</sup> zich verschillende vragen. *Allereerst* stelt hij zich de vraag of de koper, na vernietiging van een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning, steeds de vernietiging van de koopovereenkomst zal kunnen vorderen op grond van dwaling. Het antwoord hierop is m.i. ontkennend. Of de koper de vernietiging o.g.v. dwaling kan vorderen, hangt in elk concreet geval af van de vraag of voldaan is aan de voorwaarden inzake de zelfstandigheid en de verschoonbaarheid. Een belangrijk element daarbij zal afhangen van de vraag of de verkoper (of de notaris) de koper uitdrukkelijk geïnformeerd heeft omtrent de mogelijkheid dat de stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning nog het voorwerp kan uitmaken van een vernietigingsberoep. *Vervolgens* stelt hij zich de vraag “*wat bij verdere verkopen? Kan men dan in cascade de nietigverklaring van de opvolgende koopverkoopovereenkomsten vorderen?*”. Het antwoord hierop is opnieuw genuanceerd. Voor elke koper dient immers telkenmale te worden nagegaan of zijn toestemming is aangetast d.m.v. (een vernietigbare) dwaling. *Tot slot* stelt Van Heuven zich de vraag of derden de vernietiging van koopovereenkomst kunnen vorderen. Het antwoord hierop is

---

<sup>3260</sup> A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VANDE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch administratief recht*, Mechelen, Kluwer, 2002, p. 974, nr. 999 met verwijzing naar Cass. 8 juni 1984, *Pas.* 1984, I, 1235.

<sup>3261</sup> Vgl. D. VAN HEUVEN, “Contracten (retroactief) vernietigbaar wegens dwaling na vernietigingsarrest Raad van State?”, (noot onder Cass. 6 februari 2009), *T. Gem.* 2010, 133.

<sup>3262</sup> D. VAN HEUVEN, “Contracten (retroactief) vernietigbaar wegens dwaling na vernietigingsarrest Raad van State?”, (noot onder Cass. 6 februari 2009), *T. Gem.* 2010, 132-133.

ontkennend: dwaling wordt gesanctioneerd met de relatieve nietigheid, die enkel kan ingeroepen worden door de beschermde persoon<sup>3263</sup>.

#### **d. Verband met de informatieverplichtingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: is er nog plaats voor dwaling?**

635. Zoals in Deel I van dit doctoraatsonderzoek werd uiteengezet<sup>3264</sup> fungeren de (gemeenrechtelijke) precontractuele informatieverplichtingen als instrument ter vrijwaring van een volwaardige toestemming. Er kan immers maar sprake zijn van een echte toestemming als die met kennis van zaken wordt gegeven, indien die m.a.w. voldoende geïnformeerd is. De precontractuele informatieverplichtingen hebben m.a.w. onder meer de bedoeling de kwaliteit van de toestemming te vrijwaren en het bestaan van wilsgebreken te voorkomen<sup>3265</sup>. Ook de informatieverplichtingen die de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>3266</sup> oplegt n.a.v. vastgoedtransacties hebben een gelijkaardige doelstelling: zij beogen de verkrijger van een onroerend goed te informeren omtrent het stedenbouwkundig statuut ervan<sup>3267</sup>. Toch slagen de informatieverplichtingen – zoals blijkt uit de conclusies van Deel I van dit doctoraatsonderzoek<sup>3268</sup> – niet volledig in hun opzet. *Allereerst* wordt de potentiële verkrijger slechts *precontractueel* geïnformeerd voor zover de overdracht van het onroerend goed in kwestie gepaard gaat met vastgoedpubliciteit<sup>3269</sup>. Gaat de vastgoedtransactie echter niet gepaard met vastgoedpubliciteit, dan moet de verkrijger slechts geïnformeerd worden n.a.v. het opstellen van de «onderhandse» of «authentieke akte», in welk geval de verkrijger slechts «contractueel<sup>3270</sup>» wordt geïnformeerd, m.a.w. op het ogenblik dat de overdrager en de verkrijger reeds (definitief) verbonden zijn<sup>3271</sup>. In dat geval kan de toestemming reeds aangetast zijn door een wilsgebrek. *Vervolgens* kunnen de informatieverplichtingen evenmin verhinderen dat, zelfs indien de informatieverplichting worden nageleefd, de verkrijger toch onjuist geïnformeerd wordt.

Een voorbeeld hiervan is een arrest van het hof van beroep van Brussel van 2 oktober 2012<sup>3272</sup>. In de feiten die aanleiding gaven tot dit arrest had werd in 1999 een onroerend goed (handelshuis) verkocht. De onderhandse vermeldde dat “*de bestaande constructies opgericht waren met naleving van de*

<sup>3263</sup> R. VAN DE PUTTE, *De overeenkomst. Haar ontstaan, haar uitvoering en verwijdering, haar bewijs*, Brussel, Larcier, 1977, 99-100.

<sup>3264</sup> Zie Deel I van dit doctoraatsonderzoek, randnr. 17 e.v..

<sup>3265</sup> A. DE BOECK, “Precontractuele aansprakelijkheid”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Deel IV, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 19, nrs. 44-45; vgl. B. VAN DEN BERGHE, “De informatieplicht van de aannemer”, (noot onder Antwerpen 15 september 2008), *RW* 2010-11, p. 240, nr. 2.

<sup>3266</sup> Artikel 5.2.1 t.e.m. 5.2.6 Vlaamse codex RO.

<sup>3267</sup> Zie daarover Deel I van dit doctoraatsonderzoek.

<sup>3268</sup> Zie Deel I van dit doctoraatsonderzoek, randnr. 362 e.v..

<sup>3269</sup> Artikel 5.2.6 Vlaamse codex RO.

<sup>3270</sup> Vgl. B. VAN OPSTAL, “Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak”, in B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, 411-434.

<sup>3271</sup> Ik heb deze stelling in deel I van dit doctoraatsonderzoek (zie randnr. 364) wel enigszins genuanceerd. In de praktijk wordt de ondertekening van de onderhandse en authentieke akte immers vaak voorafgegaan door een *voorafgaand* mededeling van een *ontwerpovereenkomst* en allerhande attesten vooraf.

<sup>3272</sup> Brussel 2 oktober 2012, inzake 2009AR1551, [www.cass.be](http://www.cass.be).



van toepassing zijnde stedenbouwkundige reglementering". Het onroerend goed was vergund als feestzaal, maar de functie ervan bleek echter gewijzigd te zijn naar appartementen. Toen de koper dit vaststelde, verzocht hij voorlegging van de stedenbouwkundige vergunning tot functiewijziging. De verkoper kon deze stedenbouwkundige vergunning echter niet voorleggen; de aanvraag tot regularisatievergunning werd bovendien geweigerd. Daarop weigerde de koper mee te werken aan het verlijden van de notariële akte. Het hof van beroep gaf de koper gelijk<sup>3273</sup>: "*als koper van een gebouwd onroerend goed mocht geïntimeerde ervan uitgaan dat de constructie volledig legaal was en, in ontkennend geval, dat de verkoper hierover spontaan alle inlichtingen zou verschaffen*".

## B. Bedrog

**636.** Naast een beroep op dwaling kan tevens een beroep op «bedrog<sup>3274</sup>» worden gedaan. Van bedrog is er sprake wanneer een partij kunstgrepen of listen aanwendt om de andere partij op grond van een verkeerde voorstelling van zaken ertoe te bewegen een overeenkomst aan te gaan<sup>3275 3276</sup>. Bedrog omvat een materieel bestanddeel, de *kunstgreep of list*, en een psychologisch bestanddeel, het *opzet* van een partij om door middel van de kunstgreep de andere partij tot het aangaan van de overeenkomst te bewegen<sup>3277</sup>. Bedrog zal dan een grond tot nietigverklaring van het contract uitmaken – en dus «hoofdbedrog» – wanneer kunstgrepen (materieel element) bewust (psychologisch element) door de tegenpartij worden aangewend, teneinde een toestemming te bekomen die zonder die bedrieglijke handelingen niet zou bekomen zijn (doorslaggevend karakter)<sup>3278</sup>. Het bedrog moet *doorslaggevend* geweest zijn. Indien het slechts tot gevolg heeft dat de bedrogene gecontracteerd heeft tegen meer bezwarende omstandigheden dan hij zou gedaan hebben zonder het bedrog, is er slechts sprake van «incidenteel bedrog»<sup>3279</sup>. Reeds lang<sup>3280</sup> wordt aangenomen dat ook het stilzwijgen van

---

<sup>3273</sup> Opgemerkt moet worden dat het hof van beroep evenwel niet expliciet concludeert tot dwaling. Het hof van beroep lijkt zich echter veeleer te steunen op artikel 1184 Burgerlijk Wetboek, en het daaruit voortvloeiende ontbindingsrecht.

<sup>3274</sup> Artikel 1116 Burgerlijk Wetboek.

<sup>3275</sup> R. KRUTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, "Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)", *T.P.R.* 1994-1, p. 344, nr. 120; S. BEYAERT, "Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed", *TBBR* 2000, p. 633, nr. 11; P. VAN OMMEFLAGHE, *Droit des obligations*, I, Brussel, Bruylant, 2010, p. 247, nr. 149.

<sup>3276</sup> Bedrog veronderstelt dat een contractant met opzet de dwaling van de tegenpartij heeft veroorzaakt (R. VANDEPUTTE, *De overeenkomst. Haar ontstaan, haar uitvoering en verwijdering, haar bewijs*, Brussel, Larcier, 1977, 69).

<sup>3277</sup> Cass. 16 september 1999, *TBBR* 2000, 688; R. KRUTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, "Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)", *T.P.R.* 1994-1, p. 344, nr. 120.

<sup>3278</sup> J.H. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS en I. SAMOY, "Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak (1995-1998)", *T.P.R.* 2002-1, p. 121, nr. 40; B. KOHL, m.m.v. M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *La vente immobilière. Chronique de jurisprudence 1990-2010*, Brussel, Larcier, 2012, p. 115-116, nr. 6.

<sup>3279</sup> R. KRUTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, "Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)", *T.P.R.* 1994-1, p. 344, nr. 120; P. VAN OMMEFLAGHE, *Droit des obligations*, I, Brussel, Bruylant, 2010, p. 254, nr. 155.

<sup>3280</sup> Zie R. VANDEPUTTE, *De overeenkomst. Haar ontstaan, haar uitvoering en verwijdering, haar bewijs*, Brussel, Larcier, 1977, 69.

een partij een kunstgreep kan uitmaken voor zover op die partij een plicht tot spreken rust<sup>3281 3282 3283</sup>. Bedrog dient verder uit te gaan van de medecontractant<sup>3284</sup>. Minstens dient het gedeeltelijk uit te gaan van de medecontractant<sup>3285 3286</sup>. Of er sprake is van kunstgrepen of listen, en welke invloed deze in voorkomend geval hebben gehad op de toestemming, wordt door de bodemrechter soeverein beoordeeld<sup>3287 3288</sup>. Tot slot dient – uiteraard – hij die bedrog inroept, het bewijs hiervan te leveren<sup>3289</sup>.

**637.** Het hoeft niet te verbazen dat ook hier de toepassingen in de rechtspraak veelvuldig zijn. Het zou immers niet de eerste keer zijn dat de verkoper van een gebouw weet dat hij stedenbouwkundig in de fout ging, doch dit nadien verzwijgt of hieromtrent liegt en het onroerend goed aansmeert aan de koper<sup>3290</sup>. Aldus kan de koper die een onroerend goed, behept met ernstige bouwvoertredingen, kocht en welke toestand aan de koper verzwegen werd, bij toepassing van artikel 1116 van het Burgerlijk Wetboek, de koop nietig laten verklaren wegens bedrog<sup>3291</sup>. Tevens is er bedrog wanneer de verkoper van een frituur vóór het sluiten van de overeenkomst tegenover de koper geen melding maakt van het 14 dagen voordien te zijnen laste uitgesproken vonnis waarin hij strafrechtelijk is veroordeeld wegens het zonder voorafgaande vergunning bouwen en in stand houden van die frituur en waarbij beslist is dat de plaats waarop die frituur staat, in de vorige staat dient te worden hersteld<sup>3292</sup>. De vastgoedmakelaar die verzwijgt dat een verkocht stuk grond geen bouwgrond is, doch wel verkoopt als bouwgrond, maakt zich evenzeer schuldig aan bedrog<sup>3293</sup>. Het arrest dat vaststelt dat de verkoper van een loods kennis had van een proces-verbaal waarin hij werd ingelicht omtrent de stedenbouwkundige inbreuk en oordeelt dat de verkoper derhalve wist of moest weten dat de loods moest worden afgebroken, waarna de loods toch werd verkocht, en vervolgens oordeelt

<sup>3281</sup> Cass. 8 juni 1978, *R.C.J.B.* 1979, 525, noot J.P. MASSON; zie recent: Cass. 16 september 1999, *TBBR* 2000, 688.

<sup>3282</sup> Het bestaan van een plicht tot spreken is een belangrijke factor om het stilzwijgen van een partij als een bedrieglijk kunstgreep te kunnen kwalificeren. De draagwijdte van de informatieverplichting is dan ook van groot belang voor de toepassing van het wilsgebrek bedrog (R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY, B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)”, *T.P.R.* 1994-1, p. 344-345, nr. 121).

<sup>3283</sup> Nochtans levert niet elk bewust stilzwijgen bedrog op (R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)”, *T.P.R.* 1994-1, p. 344, nr. 121).

<sup>3284</sup> Zie voor een historische verklaring van deze (onlogische) regel: R. VANDEPUTTE, *De overeenkomst. Haar ontstaan, haar uitvoering en verwijdering, haar bewijs*, Brussel, Larcier, 1977, 70.

<sup>3285</sup> S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, p. 635, nr. 14.

<sup>3286</sup> Indien de medecontractant medeplichtig is aan het bedrog, kan de nietigverklaring van de overeenkomst bekomen worden (R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)”, *T.P.R.* 1994-1, p. 352, nr. 127).

<sup>3287</sup> Cass. 13 december 1979, *Arr. Cass.* 1979-80, 466, *Pas* 1980, 466; S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, p. 633, nr. 13.

<sup>3288</sup> De controle van het Hof van Cassatie beperkt zich ertoe na te gaan of de rechter uit de feiten het bestaan van bedrog dat de contractspartij ertoe bewogen heeft de overeenkomst aan te gaan, af te leiden (Cass. 1 april 1993, *Arr. Cass.* 1993, 355; zie ook Cass. 16 september 1999, *TBBR* 2000, 688).

<sup>3289</sup> Artikel 1315, lid 1 Burgerlijk Wetboek en artikel 870 Gerechtelijk Wetboek.

<sup>3290</sup> S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, p. 633, nr. 11.

<sup>3291</sup> Rb. Leuven 27 november 2002, *T. App.* 2003, 17.

<sup>3292</sup> Antwerpen 1 april 1992, *RW* 1994-95, 783.

<sup>3293</sup> Brussel 22 april 1955, *J.T.* 1955, 495.

dat verkoper een list heeft aangewend en in redelijkheid mag worden aangenomen dat de koper niet zou hebben gekocht indien hij op de hoogte was geweest van de afwezigheid van een bouwvergunning en de daaruit voortvloeiende overtreding en verplichting tot afbraak, en zich derhalve schuldig aan bedrog heeft gemaakt, verantwoordt zijn beslissing naar recht<sup>3294</sup>. De verkoper die bewust belangrijke informatie verzwijgt over de niet-conformiteit van een opgericht gebouw met de verkaveling, daar waar het de normale plicht was van de verkoper om er spontaan over te spreken, en hetgeen doorslaggevend is geweest voor de wilsvorming van de kandidaat-koper om de koopovereenkomst ook effectief aan te gaan, maakt zich tevens schuldig aan bedrog<sup>3295</sup>. Het loutere feit daarentegen dat de verkoopakte van een gebouw via een standaardbeding, dat in het algemeen in koopovereenkomst wordt opgenomen en de conformiteit van het onroerend goed met de stedenbouwkundige voorschriften zou garanderen, kan echter niet volstaan om het bestaan van bedrog te bewijzen wanneer die conformiteit er niet is<sup>3296</sup>.

**638.** In een arrest van het Hof van Cassatie van 17 februari 2012<sup>3297</sup> kwam de vraag aan bod of het «minimaliseren» van stedenbouwkundige gebreken aanleiding kan geven tot bedrog.

In de feiten die tot dit arrest aanleiding gaven, had de verkoper (verweerder in cassatie) een onroerend goed verkocht waarop echter stedenbouwkundige gebreken rustten. Uit hoofde hiervan werd de verkoper strafrechtelijk vervolgd wegens het misdrijf zoals omschreven in artikel 498, lid 3 Strafwetboek, nl. door, met de bedoeling zich ten nadele van een ander te verrijken door het gebruik van listen, arglistigheden of leugens, een zaak te leveren die in schijn gelijk is aan die welke de koper heeft gekocht of heeft gemeend te kopen, maar die ongeschikt is voor het gebruik waartoe ze bestemd was, en wanneer de overeenkomst niet zou gesloten geweest zijn, indien de koper die omstandigheden had gekend. De verkoper werd hiervoor echter (in 1997) strafrechtelijk vrijgesproken. Uit de strafrechtelijke vrijspraak bleek echter dat de verkoper de stedenbouwkundige problemen nooit tegen de koper had verzwegen, en er in tegendeel de koper zijn aandacht op had gevestigd. Mogelijks had hij ze wel geminimaliseerd, aldus de strafrechter.

Hierop volgend trachtte de koper de nietigverklaring van de koopovereenkomst te vorderen o.g.v. bedrog. Ook deze vordering werd verworpen. De burgerlijke (beroeps)rechter steunde zich daartoe op het strafrechtelijk gezag van gewijsde<sup>3298</sup>, verbonden aan de vrijspraak. Het loutere bestaan van de mogelijkheid dat het stedenbouwkundig probleem zou zijn geminimaliseerd, had geen invloed op het volstreekte gezag van dat arrest en dat alle bestanddelen van het aan de verkoper ten laste gelegde bedrog dekt. Op die gronden achtte de beroepsrechter het bedrog niet bewezen.

---

<sup>3294</sup> Cass. 16 september 1999, *TBBR* 2000, 688.

<sup>3295</sup> Rb. Brussel 30 juni 2009, *TVV* 2009, 54.

<sup>3296</sup> Bergen 9 maart 2010, *JLMB* 2010, 1049.

<sup>3297</sup> Cass. 17 februari 2012, *JLMB* 2012, 1412, *Pas.* 2012, 363, *Res Jur.Imm.* 2012, 318, *RW* 2012-13, 1625, noot, *T.Not.* 2013, 169.

<sup>3298</sup> Zie daarover bv. I. BOONE, “Gezag van strafrechtelijk gewijsde en de burgerlijke rechter. Wat blijft er nog over?” *NjW* 2002, 336-341.

De voorziening in cassatie werd verworpen. Het Hof herhaalde<sup>3299</sup> dat de verzwijging van een partij bij het sluiten van een overeenkomst in bepaalde gevallen bedrog (kan) opleveren in de zin van artikel 1116 Burgerlijk Wetboek wanneer zij betrekking heeft op een feit dat, indien de wederpartij ervan op de hoogte was geweest, ertoe zou geleid hebben dat zij de overeenkomst niet zou gesloten of ze tegen een goedkopere prijs zou hebben gesloten. Maar, zo voegt het Hof eraan toe, het in artikel 1116 Burgerlijk Wetboek bedoelde bedrog impliceert echter dat een contract opzettelijk arglistigheden aanwendt teneinde de wederpartij aan te sporen de overeenkomst onder de bedongen voorwaarden te sluiten. Dat dit laatste niet bewezen was volgens de beroepsrechter, doorstaat de vervolgens de cassatietoets. Volgens het Hof van Cassatie beslistte het bestreden arrest naar recht dat het loutere bestaan van de aangevoerde mogelijkheid dat het stedenbouwkundig probleem zou zijn geminimaliseerd, geen invloed heeft op het volstreckte gezag van gewijsde van dat arrest dat alle bestanddelen van het aan de verkoper ten laste gelegde bedrog dekt.

## C. Sanctie

**639.** Essentiële en verschoonbare dwaling worden gesanctioneerd met een «nietigverklaring»<sup>3300</sup> die *ex tunc* werkt zodat partijen worden geplaatst in de toestand van vóór de overeenkomst. De partijen worden teruggeplaatst in de toestand van vóór het nietig verklaarde contract<sup>3301</sup>. Dwaling kan aanleiding geven tot schadevergoeding indien de dwaling veroorzaakt werd door een precontractuele fout. Ook de bedrogene kan, indien het bewijs van het *hoofdbedrog* geleverd is, de nietigverklaring van de overeenkomst vorderen. Indien de nietigverklaring, ingeval van hoofdbedrog, niet geheel schadeloos stelt, kan de bedrogene een bijkomende schadevergoeding bekomen<sup>3302</sup>. Immers, bedrog is steeds een onrechtmatige handeling<sup>3303</sup>. De sanctie bij *incidenteel bedrog* daarentegen is beperkt tot schadevergoeding<sup>3304</sup>. Alle vorderingen dienen te worden ingesteld binnen de 10 jaar na de dag

---

<sup>3299</sup> Zie voor het eerst: Cass. 8 juni 1978, *Arr. Cass.* 1978, 1189, *Pas.* 1978, I, 1156, *RW* 1977-78, 1777, *RCJB* 1979, 525, noot J.P. MASSON. Zie daarover uitvoerig: A. DE BOECK, “Wilsgebreken”, in *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, IV *Commentaar Verbintenissenrecht*, Mechelen, Kluwer, losbl., p. 35-40, nrs. 76-91.

<sup>3300</sup> De vraag of de ganse overeenkomst dan wel de slechts een deel van de overeenkomst wordt nietig verklaard, wordt in de heersende rechtspraak en rechtsleer beantwoord a.d.h.v. het concept *ondeelbaarheid*. De gehele rechtshandeling is slechts dan nietig wanneer die rechtshandeling één onverbreekbaar geheel vormt (R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)”, *T.P.R.* 1994-1, p. 603, nr. 303).

<sup>3301</sup> S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, p. 632, nr. 10; M. MUYLLE en E. WILLEMS, “De bouwovertreiding en de overdracht van een onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat”, *Not.Fisc.M.* 2009, p. 29, nr. 70; P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations*, I, Brussel, Bruylant, 2010, p. 246, nr. 147.

<sup>3302</sup> R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)”, *T.P.R.* 1994-1, p. 353, nr. 129; P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations*, I, Brussel, Bruylant, 2010, p. 258-259, nr. 159.

<sup>3303</sup> Zie bvb. Antwerpen 15 december 1982, *RW* 1983-84.

<sup>3304</sup> S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, p. 637, nr. 19; P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations*, I, Brussel, Bruylant, 2010, p. 258-259, nr. 159.

waarop het bedrog of de dwaling aan het licht zijn gekomen<sup>3305</sup>. In alle gevallen tenslotte, zowel bij dwaling als hoofd- en incidenteel bedrog – die allen een *relatieve* nietigheid betreffen –, kan de nietigheid enkel worden ingeroepen door de dwalende respectievelijk bedrogen partij<sup>3306</sup>.

## **2. Vorderingsmogelijkheden wegens niet-naleving door de verkoper van zijn verplichtingen**

### **A. Vooraf: verplichtingen koper**

640. Eens er sprake is van een geldige<sup>3307</sup> overeenkomst, rusten op de verkoper in essentie twee verplichtingen: (1) de leveringsverplichting en (2) de vrijwaringsverplichting<sup>3308</sup>. Beide verplichtingen kennen onderscheiden toepassingsvoorwaarden en sanctieregimes. Tevens komen beiden verplichtingen aan bod bij de verkoop van een onroerend goed opgericht zonder of in strijd met de stedenbouwkundige vergunning. Dit wordt hierna onderzocht.

### **B. Leveringsverplichting: (niet-) conforme levering**

641. De eerste verplichting van de verkoper bestaat erin de verkochte zaak te leveren<sup>3309</sup>. Weliswaar is het eigendomsrecht over de zaak door de loutere wilsovereenstemming zelf reeds van rechtswege overgegaan op de koper<sup>3310</sup>, tenzij andersluidend beding, toch kan de koper hiermee dit eigendomsrecht nog niet feitelijk en materieel ten volle uitoefenen. De koopverkoopovereenkomst is

---

<sup>3305</sup> Artikel 1304 BW.

S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, p. 637, nr. 19; M. MUYLLE en E. WILLEMS, “De bouwovertreiding en de overdracht van een onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat”, *Not.Fisc.M.* 2009, p. 29, nr. 70.

<sup>3306</sup> Rb. Leuven 17 februari 2006 (11<sup>e</sup> Kamer), inzake A.R. 06/21/A, onuitg; R. KRUTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)”, *T.P.R.* 1994-1, p. 353, nr. 129; S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, p. 637, nr. 19.

<sup>3307</sup> Een contracterende partij kan, niettegenstaande hij gedwaald heeft of bedrogen is, de *relatief* nietige rechtshandeling bevestigen (R. KRUTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)”, *T.P.R.* 1994-1, p. 604, nr. 304). Aldus geeft een koper die *in hoofdorde* de ontbinding van de overeenkomst vordert, impliciet doch zeker, te kennen dat deze overeenkomst geldig is tot stand gekomen (Rb. Leuven 17 februari 2006 (11<sup>e</sup> Kamer), inzake A.R. 06/21/A, onuitg. en besproken in F. HAENTJENS, “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, p. 426, nr. 27).

<sup>3308</sup> Steeds vaker worden hieraan evenwel door rechtspraak en rechtsleer aanvullende verplichtingen toegevoegd, zoals de informatie- of waarschuwingsverplichting (J.H. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS en I. SAMOY, “Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak (1995-1998)”, *T.P.R.* 2002-1, p. 143, nr. 71).

<sup>3309</sup> A. CHRISTIAENS, “Art. 1604 BW”, in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 3; M. MUYLLE en E. WILLEMS, “De bouwovertreiding en de overdracht van een onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat”, *Not.Fisc.M.* 2009, p. 29, nr. 72; B. KOHL, m.m.v. M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *La vente immobilière. Chronique de jurisprudence 1990-2010*, Brussel, Larcier, 2012, p. 235-254, nrs. 137-149.

<sup>3310</sup> Artikel 1583 BW (voor zover de koop een welbepaalde zaak tot voorwerp heeft).

er immers niet enkel op gericht de koper te laten beschikken, doch ook hem op volstreekte wijze het genot van de zaak te laten hebben en de zaak te laten gebruiken<sup>3311</sup>.

**642.** Onder «levering»<sup>3312</sup> verstaat artikel 1604 Burgerlijk Wetboek de overdracht van de verkochte zaak in de macht en het bezit van de koper<sup>3313</sup>. Dit houdt in dat de verkoper een zaak ter beschikking van de koper moet stellen die in ieder opzicht volkomen dezelfde is als de zaak die het voorwerp van de koop is geweest<sup>3314</sup>. Immers, de koper kan niet genoodzaakt worden een andere zaak aan te nemen dan die welke hem verschuldigd is<sup>3315</sup>. De zaak moet m.a.w. die hoedanigheden en eigenschappen bevatten die tussen de koper en verkoper waren overeengekomen. De verkoper moet m.a.w. een conforme zaak leveren<sup>3316</sup>. Evenwel rust op de koper, die van oordeel is dat de geleverde zaak niet conform is aan de overeengekomen zaak, de verplichting onmiddellijk opmerkingen te formuleren en dus te protesteren. Bij gebreke hiervan wordt de koper geacht de levering stilzwijgend te hebben aanvaard<sup>3317</sup>. Door de aanvaarding van de levering erkent de koper dat de verkoper aan zijn leveringsplicht heeft voldaan<sup>3318</sup> en dat de geleverde zaak vrij is van zichtbare gebreken<sup>3319</sup>. De

---

<sup>3311</sup> A. CHRISTIAENS, “Art. 1604 BW”, in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 4.

<sup>3312</sup> Voor een uitvoerige bespreking van het begrip ‘levering’ en de historiek ervan, zie: A. CHRISTIAENS, “Art. 1604 BW”, in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 7-8.

<sup>3313</sup> De uitoefening van de leveringsverplichting is, vanuit juridisch oogpunt, een betaling in de zin van de artikelen 1235 e.v. van het Burgerlijk Wetboek.

<sup>3314</sup> J.H. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS en I. SAMOY, “Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak (1995-1998)”, *T.P.R.* 2002-1, p. 143, nr. 72 en p. 144, nr. 74; B. KOHL, m.m.v. M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *La vente immobilière. Chronique de jurisprudence 1990-2010*, Brussel, Larcier, 2012, p. 235, nr. 137.

<sup>3315</sup> Artikel 1243 BW; A. CHRISTIAENS, “Art. 1604 BW”, in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 4-5.

<sup>3316</sup> J.H. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS en I. SAMOY, “Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak (1995-1998)”, *T.P.R.* 2002-1, p. 144, nr. 74; A. CHRISTIAENS, “Art. 1604 BW”, in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 7; S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, p. 640, nr. 24-25; M. MUYLLE en E. WILLEMS, “De bouwovertreiding en de overdracht van een onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat”, *Not.Fisc.M.* 2009, p. 29, nr. 72.

<sup>3317</sup> J.H. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS en I. SAMOY, “Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak (1995-1998)”, *T.P.R.* 2002-1, p. 146, nr. 77; M. MUYLLE en E. WILLEMS, “De bouwovertreiding en de overdracht van een onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat”, *Not.Fisc.M.* 2009, p. 29, nr. 72.

<sup>3318</sup> S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, p. 640, nr. 26.

<sup>3319</sup> Brussel 7 oktober 1996, *Res. Jur. Imm.* 1997, 45; J.H. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS en I. SAMOY, “Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak (1995-1998)”, *T.P.R.* 2002-1, p. 146, nr. 76.

aanvaarding dekt de zichtbare gebreken<sup>3320</sup>. Eens aanvaard, kan een vordering ingevolge non-conformiteit niet meer worden ingesteld<sup>3321</sup>.

**643.** De vraag rijst nu in welke mate een koper een beroep kan op (een gebrek aan) conformiteit indien het gekochte onroerend goed stedenbouwkundig niet in orde is en daaromtrent niet (tijdig en/of correct) geïnformeerd werd. Werd een goed dat stedenbouwkundig in orde was, overeengekomen, maar werd een illegaal opgetrokken goed geleverd, dan schiet de verkoper tekort in zijn verplichting<sup>3322</sup>.

Een interessante toepassing hiervan vinden we terug in een vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Leuven van 17 februari 2006<sup>3323</sup>. In de onderhandse overeenkomst stond vermeld dat de verkopers geen kennis hadden van verborgen gebreken, dat zij geen weet hadden van stedenbouwkundige inbreuken en dat zij voor alle uitgevoerde werken de nodige stedenbouwkundige vergunningen hadden bekomen zodat het voorwerp van de tussen de verkoper en koper gesloten overeenkomst wel degelijk in een vergunde woning bestond, aldus de Rechtbank. Na het inwinnen van informatie bleek dat de verkochte woning niet volledig volgens de toepasselijke stedenbouwkundige vergunning was opgetrokken en te dicht bij de perceelsgrens was gebouwd hetgeen volgens de Rechtbank een *zichtbaar* gebrek was. De afstand tussen de woning en de perceelsgrens kon door de kopers relatief gemakkelijk worden vastgesteld bij het bezoek dat zij, voorafgaandelijk aan de koop, aan de woning hadden gebracht (en) hetzelfde gold voor de overeenstemming met de toepasselijke stedenbouwkundige vergunning. De rechtbank stelde dan ook vast dat de te leveren zaak niet conform was en ontbond de overeenkomst.

Een ander standpunt vinden we terug in een vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Leuven van 18 februari 2003<sup>3324</sup>. In de onderhandse verkoopovereenkomst verklaarde de verkoper m.b.t. tot een villa dat voor alle door hem opgerichte constructies de nodige bouwtoelatingen te hebben gekregen. Naderhand bleek de villa te zijn opgericht zonder stedenbouwkundige vergunning. Tevens werd de regularisatievergunning geweigerd. Nu bleek dat de verklaring van de verkoper, nl. dat dat voor alle bouwwerken die verkocht werden een stedenbouwkundige vergunning bekomen was, onjuist was, was de rechtbank van oordeel dat de verkochte zaak ongeschikt was voor het gebruik waartoe de koper, die het risico liep de woning te zullen moeten afbreken, het had bestemd zodat de verkochte zaak behept was met een *verborgen* gebrek.

---

<sup>3320</sup> J.H. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS en I. SAMOY, “Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak (1995-1998)”, *T.P.R.* 2002-1, p. 146, nr. 76.

<sup>3321</sup> R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, “Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)”, *T.P.R.* 1994-1, p. 341, nr. 119.

<sup>3322</sup> S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, p. 640, nr. 24; M. MUYLLE en E. WILLEMS, “De bouwovertreiding en de overdracht van een onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat”, *Not.Fisc.M.* 2009, p. 29, nr. 72.

<sup>3323</sup> Rb. Leuven 17 februari 2006 (11<sup>e</sup> Kamer), inzake A.R. 06/21/A, onuitg. en besproken in F. HAENTJENS, “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, p. 432, nr. 39.

<sup>3324</sup> Rb. Leuven 18 februari 2003, *T. App.* 2003, 34.

Zijn voormelde vonnissen te verzoenen? M.i. niet. In beide gevallen verklaart de verkoper dat voor de verkochte zaken een stedenbouwkundige vergunning voorhanden is terwijl in werkelijkheid de woning niet overeenstemt met de vergunning of meer zelfs, er geen vergunning is. De Rechtbank oordeelt evenwel in het eerste geval dat zulks een *zichtbaar gebrek* uitmaakt terwijl in het tweede geval de Rechtbank oordeelt dat de afwezigheid van een stedenbouwkundige vergunning een *verborgen gebrek* uitmaakt.

Welk standpunt is nu eigenlijk het juiste? De rechtsleer<sup>3325</sup> neemt aan dat een stedenbouwkundig gebrek een niet-conformiteit is die niet onmiddellijk zichtbaar (en dus verborgen) is bij de levering zodat dan ook opmerkingen dienaangaande bij de levering moeilijk kunnen worden gemaakt, in welk geval, ook na aanvaarding van de levering, een beroep op verborgen gebreken mogelijk blijft<sup>3326 3327</sup>. Dit standpunt vindt steun in de stelling dat de onderzoeksplicht op het ogenblik van de levering zich beperkt tot gebreken die de koper zelf heeft kunnen naspeuren bij een normaal aandachtig onderzoek<sup>3328 3329</sup>. Dit standpunt biedt daarenboven de koper m.i. meer rechtsbescherming. Immers, indien men stelt dat de afwezigheid (of strijdigheid) van een stedenbouwkundige vergunning een zichtbaar gebrek is, en dus geen verborgen gebrek, leidt zulks tot het probleem dat wanneer het gebrek enige tijd na ingebruikname en aanvaarding wordt ontdekt, hij de levering, én dus het gebrek, heeft aanvaard zodat een beroep op de niet-conforme levering noch op de vrijwaring ingevolge verborgen gebreken meer mogelijk is<sup>3330</sup>. Een vordering o.g.v. verborgen gebreken daarentegen kan (uiteraard) wel worden ingesteld na aanvaarding van levering, weliswaar binnen een korte termijn<sup>3331</sup>. Deze stelling sluit tot slot aan bij de heersende, ruime en functionele, doch betwiste, opvatting van het begrip verborgen gebrek<sup>3332</sup>.

---

<sup>3325</sup> S. BEYAERT, "Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed", *TBBR* 2000, p. 640, nr. 26. In dezelfde zin: F. HAENTJENS, "Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten", *TMR* 2008, p. 432, nr. 39; M. MUYLLE en E. WILLEMS, "De bouwovertreiding en de overdracht van een onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat", *Not.Fisc.M.* 2009, p. 29, nr. 72.

<sup>3326</sup> Zie hierna.

<sup>3327</sup> Het dient benadrukt dat het Hof van Cassatie in een arrest van 19 oktober 2007 oordeelde dat indien een verkochte zaak behept is met een verborgen gebrek, de koper alleen een rechtsvordering kan instellen op grond van verborgen gebreken en niet de rechtsvordering wegens niet-nakoming van de verbintenis om een zaak te leveren die conform de verkochte zaak is (zie Cass. 17 oktober 2007, *TBH* 2008, 152). Zie over dit arrest: H. DE WULF, "Samenloop of exclusiviteit tussen de sanctionering van niet-conforme levering en verborgen gebreken: heeft cassatie de controverse beslecht", (noot onder Cass. 19 oktober 2007), *TBH* 2008, 154-161 die aan dit arrest een algemene strekking toekent.

<sup>3328</sup> Artikel 1642 BW; A. CHRISTIAENS, "Art. 1604 BW", in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 3.

<sup>3329</sup> De koper komt slechts tekort aan zijn onderzoeksplicht wanneer het gebrek ontdekt kon worden door een elementair maar aandachtig onderzoek bij de levering. De onderzoeksplicht is dus niet absoluut, maar wel *redelijk* op te vatten (J.H. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS en I. SAMOY, "Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak (1995-1998)", *T.P.R.* 2002-1, p. 166, nr. 105).

<sup>3330</sup> F. HAENTJENS, "Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten", *TMR* 2008, p. 432, nr. 39.

<sup>3331</sup> Artikel 1648 BW. Zie hierover verder.

<sup>3332</sup> Zie hierover verder.



Ook het hof van beroep van Antwerpen is van oordeel dat een huis opgericht in afwijking van de stedenbouwkundige vergunning, behept is met een verborgen gebrek<sup>3333</sup>. Ditzelfde hof van beroep heeft haar standpunt bevestigd in een arrest van 18 maart 2013<sup>3334</sup>.

Het hof van beroep van Brussel houdt er daarentegen een ander standpunt op na. Het hof oordeelde in een arrest van 20 november 2007<sup>3335</sup> dat een jagershut, in belangrijke mate opgericht in afwijking van de verleende stedenbouwkundige vergunning niet behept was met een verborgen gebrek. Een eenvoudig onderzoek van de plannen volstond om vast te stellen dat het opgetrokken gebouw qua afmetingen en openingen in zeer ruime mate verschilde van de stedenbouwkundige vergunning. Deze opvallende afwijkingen t.o.v. de plans kon door de kopers ontdekt worden door een normaal elementair doch aandachtig onderzoek van de stukken, hetgen zij echter hadden nagelaten. Zij konden bijgevolg geen aanspraak maken op de vrijwaring voor verborgen gebreken aan het gebouw.

**644.** Tot slot dient nog te worden onderstreept dat de contracterende partij, die een beroep doet op de niet-conformiteit, conform het gemeen recht<sup>3336</sup>, de keuze heeft tussen de gedwongen uitvoering<sup>3337</sup> of de ontbinding<sup>3338</sup>, beiden eventueel meer schadevergoeding<sup>3339</sup>. Het dient hierbij te worden benadrukt dat het Hof van Cassatie oordeelde dat een beroep op de niet-conforme levering niet mogelijk is ingeval van een verborgen gebrek in welk geval de koper enkel een vordering kan instellen wegens verborgen gebreken<sup>3340</sup>.

## C. Vrijwaringsverplichting

### a. Vooraf

---

<sup>3333</sup> Antwerpen 28 juni 1999, *TBBR* 1999, 690 (zie verder voor een bespreking van dit arrest).

<sup>3334</sup> Antwerpen 18 maart 2013 (1<sup>e</sup> Kamer), inzake 2011/AR/695, [www.cass.be](http://www.cass.be), waarin het hof van beroep letterlijk overweegt: “De (verkoper) moet instaan voor het gebrek aan stedenbouwkundige vergunning. Voor de (kopers) gaat het om een verborgen gebrek”.

<sup>3335</sup> Brussel 20 november 2007 (1<sup>e</sup> Kamer), inzake 2003/AR/101, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>3336</sup> Artikel 1184, lid 2 BW, krachtens het welk “de partij jegens wie verbintenis niet is uitgevoerd de keus om ofwel de andere partij te noodzaken de overeenkomst uit te voeren, wanneer de uitvoering mogelijk is, ofwel de ontbinding van de overeenkomst te vorderen, met schadevergoeding” (zie hierover zeer uitvoerig: S. STIJNS, *De gerechtelijke en de buitengerechtelijke ontbinding van de overeenkomst*, Antwerpen, Maklu, 1994, 706 p.). Vgl. M. MUYLLE en E. WILLEMS, “De bouwovertreiding en de overdracht van een onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat”, *Not.Fisc.M.* 2009, p. 2-30, nr. 72.

<sup>3337</sup> Die noodzakelijk bij *equivalent* zal dienen te gebeuren (S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, p. 642, nr. 30).

<sup>3338</sup> Artikel 1610 BW.

<sup>3339</sup> Artikel 1611 BW; S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, p. 641-42, nr. 30.

<sup>3340</sup> Cass. 17 oktober 2007, *TBH* 2008, 152. Zie over dit arrest H. DE WULF, “Samenloop of exclusiviteit tussen de sanctiëring van niet-conforme levering en verborgen gebreken: heeft cassatie de controverse beslecht”, (noot onder Cass. 19 oktober 2007), *TBH* 2008, 154-161 die aan dit arrest een algemene strekking toekent. Zie ook: B. KOHL, m.m.v. M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *La vente immobilière. Chronique de jurisprudence 1990-2010*, Brussel, Larcier, 2012, p. 278-280, nr. 161.

645. De verkoper dient niet alleen te leveren<sup>3341</sup>. Daarnaast dient hij de koper te vrijwaren<sup>3342</sup>. De vrijwaringsverplichting splits zich op in 2 verplichtingen: (1) het vrijwaren voor verborgen gebreken<sup>3343</sup> en (2) het vrijwaren voor uitwinning<sup>3344</sup>.

## b. Vrijwaren voor verborgen gebrek

646. De vrijwaringsverplichting voor verborgen gebreken in hoofde van de verkoper bestaat slechts wanneer het verkochte goed behept is met (1) een *gebrek*, dat (2) *verborgen* en (3) *ernstig* is en (4) dat (minstens in de kiem) bestond op het ogenblik van de koop<sup>3345</sup>. Deze vier voorwaarden worden hierna kort toegelicht.

Overeenkomstig artikel 1641 Burgerlijk Wetboek is er sprake van een gebrek indien dit de zaak ongeschikt maakt tot het gebruik waartoe men ze bestemt, of die dit gebruik zodanig vermindert dat de koper, indien hij het gebrek had gekend, de zaak niet of tegen een mindere prijs had gekocht<sup>3346</sup>. In de Belgische rechtsleer en rechtspraak wordt sinds de arresten van 18 november 1971<sup>3347</sup> en 17 mei 1984<sup>3348</sup> van het Hof van Cassatie een ruime en functionele opvatting gehanteerd van het begrip gebrek<sup>3349</sup>. Een «gebrek» wordt algemeen geformuleerd als zijnde “*een gebrek, zelfs indien het de zaak niet intrinsiek aantast, dat deze zaak ongeschikt maakt tot het gebruik waartoe de koper, naar de verkoper wist, ze bestemde*”<sup>3350</sup>.

Vervolgens dient het gebrek «verborgen» te zijn<sup>3351</sup>. Om tot vrijwaring aanleiding te geven, moet het gebrek op het ogenblik van de aanvaarding van de levering voor de koper verborgen zijn geweest. De verkoper moet niet instaan voor een gebrek dat zichtbaar was en dat de koper zelf kon

---

<sup>3341</sup> Artikel 1604 BW.

<sup>3342</sup> Artikel 1625 BW.

<sup>3343</sup> Artikel 1641 BW.

<sup>3344</sup> Artikel 1626 BW.

<sup>3345</sup> J.H. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS en I. SAMOY, “Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak (1995-1998)”, *T.P.R.* 2002-1, p. 160, nr. 95; B. KOHL, m.m.v. M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *La vente immobilière. Chronique de jurisprudence 1990-2010*, Brussel, Larcier, 2012, p. 276, nr. 160.

<sup>3346</sup> S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, p. 642, nr. 32; M. MUYLLE en E. WILLEMS, “De bouwovertreiding en de overdracht van een onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat”, *Not.Fisc.M.* 2009, p. 30, nr. 73.

<sup>3347</sup> Cass. 18 november 1971, *Arr. Cass.* 1972, 274.

<sup>3348</sup> Cass. 17 mei 1984, *Arr. Cass.* 1983-84, 1205.

<sup>3349</sup> Voor een uitvoerig uiteenzetting omtrent de standpunten en de kritiek op de functionele opvatting, zie A. CHRISTIAENS, “Art. 1641 BW”, in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 3-11; zie ook H. DE WULF, “Samenloop of exclusiviteit tussen de sanctionering van niet-conforme levering en verborgen gebreken: heeft cassatie de controverse beslecht”, (noot onder Cass. 19 oktober 2007), *TBH* 2008, 157-158.

<sup>3350</sup> J.H. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS en I. SAMOY, “Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak (1995-1998)”, *T.P.R.* 2002-1, p. 160, nr. 96.

<sup>3351</sup> Zie bv. M. MUYLLE en E. WILLEMS, “De bouwovertreiding en de overdracht van een onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat”, *Not.Fisc.M.* 2009, p. 30, nr. 73.

waarnemen<sup>3352</sup>. De verplichting tot vrijwaring geldt enkel voor de gebreken die de koper op het ogenblik van de levering niet kon of niet behoorde te bemerken. Gelet op het niet behoorde rust derhalve op de koper een onderzoeksplicht bij de levering van de goederen. De koper zal aan deze plicht tekort komen wanneer het gebrek ontdekt kan worden door een elementair maar aandachtig onderzoek bij de levering<sup>3353</sup>. Een gebrek is derhalve niet verborgen indien een normaal, zorgvuldig en nauwlettend koper het gebrek zou hebben opgemerkt bij de levering na een aandachtig, maar normaal onderzoek van de zaak<sup>3354</sup>. Men houdt hierbij in de rechtspraak<sup>3355</sup> rekening met de hoedanigheid van de koper en men stelt vast dat de rechtspraak eerder mild is voor niet-professionele kopers, in tegenstelling tot voor professionele kopers<sup>3356</sup>.

Verder dient het verborgen gebrek «ernstig» te zijn, in die zin dat het gebrek de verkochte zaak ongeschikt maakt tot het gebruik waartoe men ze bestemt, of die dit gebruik zodanig verminderen dat de koper, indien hij de gebreken had gekend, de zaak niet of slechts voor een mindere prijs zou hebben gekocht<sup>3357</sup>.

Tenslotte, als vierde voorwaarde, is vereist dat het gebrek ten laatste «op het ogenblik van de koop»<sup>3358</sup> (minstens met de kiem) bestond<sup>3359</sup>.

**647.** Belangrijk is, en dit dient benadrukt, dat een vordering dient te worden ingesteld binnen een «korte termijn»<sup>3360</sup>. De beoordeling wordt overgelaten aan de soevereine appreciatie van de

---

<sup>3352</sup> Artikel 1642 BW; A. CHRISTIAENS, “Art. 1641 BW”, in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 17.

<sup>3353</sup> J.H. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS en I. SAMOY, “Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak (1995-1998)”, *T.P.R.* 2002-1, p. 165, nr. 103 en p. 166, nr. 105; B. KOHL, m.m.v. M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *La vente immobilière. Chronique de jurisprudence 1990-2010*, Brussel, Larcier, 2012, p. 282, nr. 164.

<sup>3354</sup> M. MUYLLE en E. WILLEMS, “De bouwovertreiding en de overdracht van een onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat”, *Not.Fisc.M.* 2009, p. 30, nr. 73.

<sup>3355</sup> Zie bvb. Luik 20 juni 1996, *J.L.M.B.* 1997, 17; Antwerpen 20 september 1995, *RW* 1997-98, 880.

<sup>3356</sup> S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, p. 643, nr. 33; J.H. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS en I. SAMOY, “Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak (1995-1998)”, *T.P.R.* 2002-1, p. 166, nr. 105.

<sup>3357</sup> A. CHRISTIAENS, “Art. 1641 BW”, in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 16; M. MUYLLE en E. WILLEMS, “De bouwovertreiding en de overdracht van een onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat”, *Not.Fisc.M.* 2009, p. 30, nr. 73.

<sup>3358</sup> Hiermee wordt bedoeld, ten laatste op het ogenblik van de overdracht van het *risico*, hetgeen meestal samengaat met de eigendomsoverdracht (A. CHRISTIAENS, “Art. 1641 BW”, in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 12).

<sup>3359</sup> S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, p. 644, nr. 36; J.H. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS en I. SAMOY, “Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak (1995-1998)”, *T.P.R.* 2002-1, p. 166, nr. 105.

<sup>3360</sup> Artikel 1648 BW; M. MUYLLE en E. WILLEMS, “De bouwovertreiding en de overdracht van een onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat”, *Not.Fisc.M.* 2009, p. 30, nr. 73; B. KOHL, m.m.v. M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *La vente immobilière. Chronique de jurisprudence 1990-2010*, Brussel, Larcier, 2012, p. 291, nr. 171.

feitenrechter en dit rekening houdende met alle omstandigheden van de zaak, m.n. de aard van het verkochte goed, de aard van het gebrek, de gebruiken, de hoedanigheid van de partijen, de door hen verrichte gerechtelijk en buitengerechtelijke handelingen (zoals een deskundigenonderzoek)<sup>3361 3362</sup>.

648. Ook hieromtrent vindt men toepassingen in de rechtspraak. Het feit dat geen stedenbouwkundige vergunning werd bekomen voor bepaalde bouwwerken is een verborgen gebrek<sup>3363</sup>. Een onregelmatigheid op het gebied van stedenbouw op het ogenblik van de verkoop van het onroerend maakt een verborgen gebrek uit, aangezien het de nuttigheid van de verkochte zaak schaadt en de koper het goed, indien hij het gebrek had gekend, niet of voor een mindere prijs zou hebben gekocht. Het behoort tot de normale verwachtingen dat aan een woning wijzigingen mogen worden aangebracht die de bruikbaarheid en het comfort ervan verhogen<sup>3364</sup>. Tevens vermeldenswaardig is een arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen van 22 januari 2007<sup>3365</sup>. In een summiere koopverkoopovereenkomst wordt een onroerend goed 'voor vrij en onbelast'<sup>3366</sup> verkocht terwijl er geen melding wordt gemaakt dat het onroerend goed 'bezwaard' is met een door de Correctionele Rechtbank uitgesproken herstellvordering. Nochtans kende de verkoper dit gebrek aangezien het vermeld stond in de aankoopakte toen de verkoper het goed zelf aankocht. Dit gegeven bewijst dat de verkoper te kwader trouw heeft gehandeld zodat de kopers, naast de ontbinding, tevens een volledige schadevergoeding kunnen vorderen. In het hoger besproken arrest van 20 november 2007<sup>3367</sup> van het hof van beroep van Brussel werd geoordeeld dat een omheining, opgericht zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning, te aanzien was als een verborgen gebrek<sup>3368</sup>. Tot slot dient het arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen van 28 juni 1999<sup>3369</sup> te worden gedeut. De kopers kopen een villa met als bedoeling hierin een dokterspraktijk in onder te brengen. Een gedeelte

---

<sup>3361</sup> S. BEYAERT, "Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed", *TBBR* 2000, p. 645, nr. 37.

<sup>3362</sup> Omtrent de vraag wanneer de korte termijn begint te lopen, zie J.H. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS en I. SAMOY, "Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak (1995-1998)", *T.P.R.* 2002-1, p. 180 e.v., nr. 128 e.v.

<sup>3363</sup> Rb. Leuven 18 februari 2003, *T. App.* 2003, 34; contra: Rb. Leuven 17 februari 2006 (11<sup>e</sup> Kamer), inzake A.R. 06/21/A, onuitg. en besproken in F. HAENTJENS, "Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten", *TMR* 2008, p. 432, nr. 39 (zie hierover hoger). Vgl. M. MUYLLE en E. WILLEMS, "De bouwovertrekking en de overdracht van een onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat", *Not.Fisc.M.* 2009, p. 30, nr. 73.

<sup>3364</sup> Rb. Brugge 11 september 1989, *TBBR* 1991, 81.

<sup>3365</sup> Antwerpen 22 januari 2007, *Not. Fisc. M.* 2007, 115, noot M. BOES.

<sup>3366</sup> Over de betekenis hiervan en het verschil met het beding 'vrij en onbelast', zie: J.H. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS en I. SAMOY, "Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak (1995-1998)", *T.P.R.* 2002-1, p. 158, nr. 92.

<sup>3367</sup> Brussel 20 november 2007 (1<sup>e</sup> Kamer), inzake 2003/AR/101, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>3368</sup> Het hof van beroep oordeelde dat: "Wat de omheining betreft, is het echter duidelijk dat de verkoper geen vergunning kan voorleggen en dat de kopers ertoe verplicht zullen zijn deze te verwijderen. Zij werden niet op de hoogte gesteld van het uitblijven van vergunning en een normaal aandachtig onderzoek van de plannen en van de bouwvergunning liet niet toe enige stedenbouwkundige inbreuk vast te stellen. De kopers konden tenslotte ervan uitgaan dat de verkoper hen te goeder trouw kennis zou gegeven hebben van een mogelijke inbreuk. De vordering is bijgevolg gegrond wat de omheining betreft".

<sup>3369</sup> Antwerpen 28 juni 1999, *TBBR* 1999, 690.

van de villa is evenwel opgericht in afwijking van de verleende stedenbouwkundige vergunning. De villa wordt verkocht doch zonder de bouwovertreiding mee te delen. Het Hof oordeelt dat deze bouwovertreiding een verborgen gebrek is in de zin van artikel 1641 Burgerlijk Wetboek. Het Hof stelt vervolgens vast dat de kopers de villa aankochten als woning en om er een huisartsenpraktijk in onder te brengen en dat *“de mogelijkheid om haar huisartsenpraktijk in de buurt van haar bestaand cliënteel in te richten en daartoe de garage tot wachtkamer om te bouwen een wezenlijk element was van de beslissing tot aankoop”* en dat de verkopers *“die bestemming kenden”*. Verder stelt het Hof dat het aannemelijk is dat de kopers het risico om tot afbraak te worden veroordeeld niet zouden genomen hebben indien zij de bouwovertreiding gekend hadden. Tot slot is het volgens het Hof onbetwistbaar dat de verkopers het gebrek kenden zodat de kopers gerechtigd zijn op schadevergoeding (naast prijsvermindering). In dit arrest wordt duidelijk een toepassing van de functionele benadering van het verborgen gebrek<sup>3370</sup>.

Ook interessant op dit punt is een vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Gent van 5 juni 2007<sup>3371</sup>. In de feiten die aanleiding gaven tot dit vonnis, kocht een koppel op 10 maart 2004<sup>3372</sup> een perceel grond met daarop een woning. De notariële akte werd verleden op 31 augustus 2004. Het perceel grond was op dat ogenblik nog gelegen binnen een niet-vervallen verkaveling. Het koppel had de bedoeling de bestaande woning af te breken en een nieuwe woning op te richten. Een sloopvergunning werd reeds in 2002 aan de oorspronkelijke eigenaars verleend. Maar de stedenbouwkundige vergunning die door de nieuwe eigenaars voor het oprichten van de nieuwe woning werd aangevraagd, werd zowel door het college van burgemeester en schepenen als door de deputatie geweigerd. Het perceel bleek immers intussen gelegen te zijn in een gemengd regionaal bedrijventerrein volgens een nieuw gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP)<sup>3373</sup> dat definitief werd vastgesteld op 16 december 2005. De rechtbank wees de vordering van de kopers tot nietigverklaring, gesteund op een verborgen gebrek, echter volledig af aangezien er volgens de rechtbank op het ogenblik van de koop/verkoop geen verborgen gebrek bestond. Het feit dat er een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in voorbereiding was, wat later zou leiden tot de opheffing van de verkavelingsvergunning, betekende niet dat bij het afsluiten van de koopverkoopovereenkomst reeds een verborgen gebrek in de kiem aanwezig was. Enkel de mogelijkheid van een toekomstige

---

<sup>3370</sup> S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, p. 643, nr. 32.

<sup>3371</sup> Rb. Gent 5 juni 2007, *TOO* 2012, 181, noot X. Zie over dit vonnis: X, “Aangekochte bouwgrond foetsie na bestemmingswijziging: verborgen gebrek of niet”, (noot onder Rb. Gent 5 juni 2007), *TOO* 2012, 181-183-119.

<sup>3372</sup> De relevante data worden hier mee vermeld aangezien zij bepalend zijn om de aanspraken van de kopers te beoordelen.

<sup>3373</sup> Artikel 4.6.5 §1, eerste lid VCRO – zoals voorheen artikel 132 §§4 en 5 van het decreet ruimtelijke ordening van 1999 en artikel 41 §5 van het coördinatiedecreet van 1996 – voorziet immers dat een niet-vervallen verkavelingsvergunning kan worden herzien of vernietigd d.m.v. een RUP. Voorwaarde daartoe is wel dat dit bij de voorlopige en definitieve vaststelling van het plan uitdrukkelijk wordt aangegeven, ten minste op het grafische plan. De loutere vermelding in het vaststellingsbesluit volstaat niet (G. DEBERSAQUES en P.-J. DEFOORT, ‘Ruimtelijke uitvoeringsplannen’, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw. Deel I*, Brugge, Die Keure, 2010, 339; zie ook RvS 19 mei 2009, nr. 193.424, Walthéry, met noot R. VEKEMAN in *T. Gem.* 2011, 100.

bestemmingswijziging bestond, maar dergelijke mogelijkheid is nooit uit te sluiten, aldus de Rechtbank<sup>3374</sup>.

Ook een arrest van het hof van beroep van Brussel van 26 november 2013<sup>3375</sup> is in deze optiek het vermelden waard. In 1995 verkocht een dame 2 opbrengsteigendommen. Hoewel de dame in de notariële akte op de gebruikelijke wijze verklaarde dat voor de door opgerichte gebouwen en/of uitgevoerde verbouwingswerken de nodige vergunning werden afgeleverd, werd in 2001 een proces-verbaal opgesteld waaruit o.m. bleek dat de achterbouw opgericht werd zonder de vereiste voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning. Een poging om de toestand te regulariseren leidde tot een negatief stedenbouwkundig attest nr. 2 waarna de koper de verkoper dagvaardde. Nu, volgens het hof van beroep, het bestaan van een stedenbouwkundige vergunning *a priori* door de koper niet moest uitgesloten worden, concludeerde het hof tot het bestaan van een *verborgen gebrek*.

Het hoger<sup>3376</sup> besproken vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Gent<sup>3377</sup> wijkt, m.i. ten onrechte, van deze rechtspraak af. Volgens dit vonnis is er geen sprake van een verborgen gebrek, in de zin van artikel 1641 Burgerlijk Wetboek, wanneer een grond als bouwgrond verkocht wordt, maar deze grond achteraf (in casu wegens het verval van de verkavelingsvergunning) geen bouwgrond blijkt te zijn. In dat geval wordt de koper, aldus de rechtbank, uitgewonnen, meer bepaald als gevolg van een last, nl. een bouwverbod, die bij de koop niet was opgegeven.

**649.** Tot slot dient kort te worden vermeld over welke sanctiemogelijkheden de koper beschikt<sup>3378</sup> en in welke mate de verkoper zich kan exonereren.

De koper heeft de «keuze<sup>3379</sup>» tussen de teruggave van de zaak met teruggave van de prijs (*actio redhibitoria*) of de vermindering van de prijs (*actio aestimatoria*)<sup>3380</sup>. Dit gedeelte van de prijs wordt

---

<sup>3374</sup> De commentaar bij dit vonnis treedt dit standpunt bij: “De procedure voor de opmaak en de vaststelling van een GRUP wordt in detail geregeld in de VCRO. Samengevat verloopt het vaststellen van een GRUP in de volgende fasen: het opstellen van een voorontwerp en het vooroverleg; het vaststellen van het ontwerp; het openbaar onderzoek; de definitieve vaststelling; de bekendmaking; en de inwerkingtreding. Pas vanaf het voorlopig vaststellen van het ontwerp van GRUP heeft het ontwerp bepaalde rechtsgevolgen: (1) op dat ogenblik moet (binnen de 30 dagen) een openbaar onderzoek worden aangekondigd en georganiseerd, en (2) vanaf dat ogenblik kan het voorlopig vastgesteld ontwerp van GRUP een basis vormen om een vergunning te weigeren. Pas vanaf dat moment is de bestemmingswijziging (hoewel eventueel slechts tijdelijk), ‘onvermijdelijk’. In het hier besproken vonnis vonden de voorlopige (22 oktober 2004) en definitieve vaststelling (16 december 2005) echter pas plaats na het tot stand komen van de onderhandse (10 maart 2004) én de authentieke akte (31 augustus 2004)”. Wel werd hierin de vraag gesteld of belanghebbenden niet reeds eerder en in een vroeger stadium van het planningsproces moeten worden geïnformeerd over de opmaak en de eventuele vaststelling van een (G)RUP, rekening houdende met de verstreckende gevolgen verbonden aan de voorlopige vaststelling van een ontwerp van (G)RUP (zie X, “Aangekochte bouwgrond foetsie na bestemmingswijziging: verborgen gebrek of niet”, (noot onder Rb. Gent 5 juni 2007), *TOO* 2012, 183).

<sup>3375</sup> Brussel 26 november 2013, inzake 2012AR287, [www.cass.be](http://www.cass.be), te verschijnen in *TOO* 2014, noot F. HAENTJENS. Zie over dit arrest: F. HAENTJENS, “Verkoop van een onvergund onroerend goed. Verborgen gebrek? En hoe de prijsvermindering te begroten?”, te verschijnen in *TOO* 2014, 2 p.

<sup>3376</sup> Zie Deel I van dit doctoraatsonderzoek, p. ..., nr. ...

<sup>3377</sup> Rb. Gent 31 mei 2011, *TMR* 2012, 66, *TROS* 2012, 83, noot F. DE PRETER.

<sup>3378</sup> F. HAENTJENS, “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, p. 435, nr. 45.

<sup>3379</sup> Dit keuze recht komt enkel toe aan de koper (S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, p. 645, nr. 39). Dit is overigens net zoals in het gemeenrecht (art.

door deskundigen bepaald<sup>3381</sup>. Dit laatste wil nochtans niet zeggen dat de rechter gebonden is door de prijsbepaling van de deskundige. Hij oordeelt daarover onaantastbaar<sup>3382</sup>. Bovenop de ontbinding of de prijsvermindering kan de koper een volledige schadevergoeding bekomen wanneer de verkoper te kwader trouw is<sup>3383</sup>.

Het hoger<sup>3384</sup> besproken arrest van 26 november 2013 is ook op dit punt interessant. In de feiten die tot dit arrest aanleiding gaven, opteerde de koper voor de tweede optie: hij vroeg terugbetaling van een gedeelte van de prijs. De vraag was evenwel hoe die prijsvermindering moest begroot worden. De koper vorderde, zich daartoe steunende op een gerechtelijk deskundigenverslag, een bedrag overeenstemmend met de waardevermindering die zou voortvloeien uit de afbraak van de niet vergunde constructies. Het hof van beroep verwierp evenwel deze wijze van begroting. Volgens het hof van beroep kon de prijsvermindering alleen bepaald worden in functie van het verschil tussen hetgeen de koper betaald had en hetgeen hij, op het zelfde ogenblik, zou hebben betaald voor het zelfde goed indien hij zou hebben geweten dat er geen vergunningen waren afgeleverd.

**650.** De partijen kunnen, binnen zekere grenzen<sup>3385</sup>, door bijzondere bedingen «afwijken» van de wettelijke regeling van de vrijwaring voor verborgen gebreken<sup>3386</sup>. Daarbij moeten volgende beginselen in acht genomen worden.

Artikel 1643 Burgerlijk Wetboek laat exoneratiebedingen toe. Uit artikel 1643 Burgerlijk Wetboek volgt echter dat het slechts uitwerking zal hebben als de verkoper onwetend is van het verborgen gebrek. Voor de verkoper die het gebrek kent, is de kennisgeving van het gebrek de enige

---

1184, lid 2 BW) (S. STIJNS, “Het keuzerecht van de schuldeiser tussen de gedwongen uitvoering en de gerechtelijke ontbinding van de overeenkomst: mogelijkheden en moeilijkheden”, (noot onder Cass. 8 april 1994), *R. Cass.* 1994, p. 230, nr. 4).

<sup>3380</sup> Artikel 1644 BW; S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, p. 644-645, nr. 39; J.H. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS en I. SAMOY, “Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak (1995-1998)”, *T.P.R.* 2002-1, p. 170, nr. 113; M. MUYLLE en E. WILLEMS, “De bouwovertreiding en de overdracht van een onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat”, *Not.Fisc.M.* 2009, p. 30, nr. 73; B. KOHL, m.m.v. M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *La vente immobilière. Chronique de jurisprudence 1990-2010*, Brussel, Larcier, 2012, p. 276, nr. 160.

<sup>3381</sup> Artikel 1644, in fine BW.

<sup>3382</sup> Cass. 20 april 2012, *RW* 2013-14, 625; A. CHRISTIAENS, “Art. 1644 BW”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 10 p.

<sup>3383</sup> Artikel 1645 BW. Vgl. M. MUYLLE en E. WILLEMS, “De bouwovertreiding en de overdracht van een onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat”, *Not.Fisc.M.* 2009, p. 30, nr. 73.

<sup>3384</sup> Zie hoger randnr. 648.

<sup>3385</sup> Hierbij dient rekening te worden gehouden met de grenzen gesteld door *enerzijds* artikel 1643 Burgerlijk Wetboek, en *anderzijds* de wetgeving die de rechten van consumenten beschermt, in het bijzonder de Wet van 6 april 2010 betreffende de marktpraktijken en de consumentenbescherming (BS 12 april 2010) (vgl. A. CHRISTIAENS, “Art. 1643 BW”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 14 p).

<sup>3386</sup> Zie A. CHRISTIAENS, “Art. 1643 BW”, in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 14 p.; B. KOHL, m.m.v. M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *La vente immobilière. Chronique de jurisprudence 1990-2010*, Brussel, Larcier, 2012, p. 296-298, nr. 175.

wijze om zich van de aansprakelijkheid te ontdoen. Omdat de fabrikant en de professionele koper geacht worden het gebrek te kennen<sup>3387</sup>, blijven zowel het exoneratiebeding als beding waardoor zij hun vrijwaring beperken buiten werking zolang zij niet het bewijs hebben aangebracht van de onnaspeurbaarheid van het gebrek. Tevens wordt aangenomen dat een specialiseerde verkoper de duur van de vrijwaring in zekere mate kan beperken indien het beding kan worden beschouwd als een nadere rekening van de korte termijn waarbinnen de vordering moet worden ingesteld. Een vrijwaringstermijn die binnen de perken van de redelijkheid blijft, wordt niet beschouwd als een beperking van de vrijwaringsplicht. Daarbij dient wel rekening te worden gehouden met het voorwerp van de koop<sup>3388</sup>, de aard van het materiaal<sup>3389</sup> en de omvang van de gebreken<sup>3390</sup>. Een beding waardoor de verkoper de schadevergoeding beperkt, is slechts geldig indien hij van het gebrek onwetend is. Voor de beroepsverkoper is dit slechts mogelijk voor zover hij de onnaspeurbaarheid van het gebrek aantoonst. Een beding dat de beroepsverkoper ontslaat van het herstel van elk verlies dat rechtstreeks of onrechtstreeks voortspuit uit om het even welk gebrek, is nietig.

Traditioneel verleent de verkoper van een onroerend goed geen waarborgen over de bouwmogelijkheden op de verkochte grond. Volgens de rechtbank van eerste aanleg te Gent<sup>3391</sup> moet dergelijk beding beperkend geïnterpreteerd worden en blijft de draagwijdte ervan beperkt tot de bouwbeletsels die het gevolg zijn van de uitoefening, door de bevoegde overheden, van hun beoordelingsvrijheid bij het al dan niet afleveren van een stedenbouwkundige vergunning. Dergelijke standaardclausule kon volgens de rechtbank niet ter goeder trouw worden ingeroepen wanneer, uit de concrete beoordeling van de context waarin de verkoop tot stand gekomen was, blijkt dat (1) de uitvoering van de na de koop ingetrokken stedenbouwkundige vergunning een wezenlijk element van de koop was en in de koopprijs was begrepen en (2) de (professionele) verkoper het motief voor de intrekking van de stedenbouwkundige vergunning had kunnen voorzien.

### c. Vrijwaren tegen uitwinning

**651.** Naast het vrijwaren voor verborgen gebreken<sup>3392</sup>, dient de verkoper te vrijwaren voor uitwinning<sup>3393</sup>. Aan de koper van een onroerend goed komt immers een ongestoord en vreedzaam eigendomsrecht en genot toe<sup>3394</sup>. Is dit niet het geval, dan is er sprake van «uitwinning», m.n. elk feit dat de koper de eigendom of het genot van de verkochte zaak geheel of gedeeltelijk ontnemt<sup>3395</sup>.

---

<sup>3387</sup> Cass. 4 mei 1939, *Pas.* 1939, 223.

<sup>3388</sup> Gaat het bv. om een tweedehands aankoop of een nieuwoorkoop.

<sup>3389</sup> En de mogelijkheid de gebreken binnen de opgegeven termijn te ontdekken.

<sup>3390</sup> In vergelijking met de economische waarde.

<sup>3391</sup> Rb. Gent 21 april 2009, *T. Aann.* 236, noot L. VAN DEN BON.

<sup>3392</sup> Artikel 1641 BW.

<sup>3393</sup> Artikel 1626 BW.

<sup>3394</sup> J.H. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS en I. SAMOY, "Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak (1995-1998)", *T.P.R.* 2002-1, p. 154, nr. 86.

<sup>3395</sup> S. BEYAERT, "Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed", *TBBR* 2000, p. 647, nr. 41; M. MUYLLE en E. WILLEMS, "De bouwvertreding en de overdracht van een onroerend goed op



652. Vooreerst dient de verkoper te vrijwaren voor «eigen daad»<sup>3396</sup>. Aldus mag de verkoper zijn koper zelf, door zijn eigen daad, noch feitelijk storen noch juridisch door het formuleren van een rechtsaanspraak omtrent het verkochte goed<sup>3397</sup>. In het kader van dit onderzoek is dit minder relevant zodat hierop niet verder wordt ingegaan<sup>3398</sup>.

653. Voor «daden van derden» is de verkoper enkel vrijwaring verschuldigd voor rechtsstoornissen<sup>3399</sup> van derden, niet voor een feitelijke stoornis door een derde<sup>3400</sup>. In het kader van dit onderzoek zal de vrijwaring voor daden van derden en grotere rol spelen. De bestuurlijke overheid die zich verzet tegen het optrekken van een goed op verkochte bouwgrond of die een (gedeelte van een) bestaand gebouw wil laten afbreken, kan in deze immers beschouwd worden als een derde t.a.v. koper en verkoper<sup>3401</sup>. Opdat de vrijwaring voor daden van derden uitwerking zou kunnen hebben, dient er sprake te zijn van een actuele<sup>3402</sup> rechtsstoornis<sup>3403</sup> die niet aangegeven was bij de koop en voortvloeit uit een grond die de koop voorafging<sup>3404</sup>. Deze laatste vereiste, m.n. dat het

---

de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat”, *Not.Fisc.M.* 2009, p. 30, nr. 73; B. KOHL, m.m.v. M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *La vente immobilière. Chronique de jurisprudence 1990-2010*, Brussel, Larcier, 2012, p. 255-257, nr. 150.

<sup>3396</sup> Voor de vrijwaring voor eigen daad kan de verkoper zich niet exonereren (S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, p. 648, voetnoot 119).

<sup>3397</sup> J.H. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS en I. SAMOY, “Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak (1995-1998)”, *T.P.R.* 2002-1, p. 154, nr. 86.

<sup>3398</sup> Men raadplege hierover: R. VANDEPUTTE, *Overeenkomsten. Deel 2. Bijzondere overeenkomsten: Verkoop, Bewaargeving, borgstelling*, in X, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Deel X, Antwerpen, Standaard Wetenschappelijke uitgeverij, 1981, 73-75.

<sup>3399</sup> Hoewel zulks niet met zoveel woorden in het Burgerlijk Wetboek staat (R. VANDEPUTTE, *Overeenkomsten. Deel 2. Bijzondere overeenkomsten: Verkoop, Bewaargeving, borgstelling*, in X, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Deel X, Antwerpen, Standaard Wetenschappelijke uitgeverij, 1981, 75). Als uitzondering geldt dat wettelijke erfdienstbaarheden geen aanleiding geven tot uitwinning (J.H. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS en I. SAMOY, “Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak (1995-1998)”, *T.P.R.* 2002-1, p. 159, nr. 93; S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, p. 648, nr. 44).

<sup>3400</sup> J.H. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS en I. SAMOY, “Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak (1995-1998)”, *T.P.R.* 2002-1, p. 157, nr. 90.

<sup>3401</sup> S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, p. 648, nr. 42.

<sup>3402</sup> Zij moet dus bestaan en niet alleen mogelijk zijn. Een mogelijk stoornis zal aanleiding geven tot andere vorderingen (vb. ontbinding) (R. VANDEPUTTE, *Overeenkomsten. Deel 2. Bijzondere overeenkomsten: Verkoop, Bewaargeving, borgstelling*, in X, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Deel X, Antwerpen, Standaard Wetenschappelijke uitgeverij, 1981, 75). De stoornis is actueel van zodra het rustig bezit van de koper door de houding van een derde ernstig in het gedrang komt. Het volstaat niet dat de toestand *precair* is (R. VANDEPUTTE, *Overeenkomsten. Deel 2. Bijzondere overeenkomsten: Verkoop, Bewaargeving, borgstelling*, in X, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Deel X, Antwerpen, Standaard Wetenschappelijke uitgeverij, 1981, 76).

<sup>3403</sup> Er is sprake van een rechtsstoornis indien wanneer een derde een recht op de verkochte zaak laat gelden (S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, p. 648, nr. 42). Het kan hierbij gaan om een *persoonlijk* dan wel een om *zakelijk* recht.

<sup>3404</sup> S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, p. 648, nr. 42; M. MUYLLE en E. WILLEMS, “De bouwovertreiding en de overdracht van een onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat”, *Not.Fisc.M.* 2009, p. 30, nr. 74.

moet gaan om een grond die aan de koop voorafging, zal in de praktijk weinig problemen stellen aangezien de betreffende niet-gerespecteerde wettelijke bepalingen vaak zullen hebben bestaan bij het tot stand komen van de koop. Ten slotte dient de stoornis verwezenlijkt te zijn, niet enkel mogelijk. Sommige rechtsleer<sup>3405</sup> is van oordeel dat deze voorwaarde in het kader van de wetgeving in zake ruimtelijke ordening niet zo scherp dient te worden gesteld, en dat men het optreden van de overheid niet zou moeten afwachten aangezien deze wetgeving, die de openbare orde raakt, theoretisch sowieso dient te worden uitgevoerd. Elders<sup>3406</sup> heb ik een ander standpunt verdedigd. Uit het enkele feit dat de stedenbouwwetgeving de openbare orde raakt, vloeit nog niet voort dat de overheid verplicht is een herstelmaatregel uit te voeren. Deze stelling vindt steun in artikel 6.1.46 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>3407 3408</sup> en de rechtspraak van de Raad van State<sup>3409</sup>. Het enkele feit dat de overheid kan overgaan tot uitvoering van de herstellvordering, houdt nog geen actuele stoornis in. Een precair recht is immers geen actuele stoornis<sup>3410</sup>.

**654.** De koper moet er rekening mee houden dat de vrijwaring voor uitwinning voor daden van derden op de eerste plaats in natura gebeurt zodat de koper de verkoper dient te betrekken bij een tegen hem ingestelde vordering. De verkoper moet de verdediging op zich nemen. Slaagt hij daar niet in, dan gebeurt de vrijwaring d.m.v. een uitwinningsvergoeding. De volledige uitwinning brengt de ontbinding van de koop met zich mee, samen met de toekenning van een schadevergoeding<sup>3411</sup>.

### **3. Strafrechtelijke aansprakelijkheid koper**

#### **A. Strafvordering**

---

<sup>3405</sup> S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, p. 648, nr. 42.

<sup>3406</sup> F. HAENTJENS, “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, p. 436, nr. 48.

<sup>3407</sup> Oud artikel 153 DRO 1999.

<sup>3408</sup> De tekst van artikel 6.1.46 Vlaamse codex RO luidt als volgt: “Voor het geval dat de plaats niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn in de vorige staat wordt hersteld, dat het strijdige gebruik niet binnen die termijn wordt gestaakt of dat de bouw- of aanpassingswerken niet binnen deze termijn worden uitgevoerd, beveelt het vonnis van de rechter, bedoeld in de artikelen 6.1.41 en 6.1.43, dat de stedenbouwkundige inspecteur, het college van burgemeester en schepenen en eventueel de burgerlijke partij, ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien”.

<sup>3409</sup> Volgens de Raad van State bestaat er in hoofde van de overheid die een gerechtelijke herstelmaatregel heeft bekomen, geen verplichting om deze ambtshalve uit te voeren indien de overtreder zulks niet doet (zie bvb. RvS, nr. 128.874, 5 maart 2004; B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaams Gewest*, in *Collectie publiek recht*, Brugge, Van Den Broele, p. 341, nr. 337 en de aldaar aangehaalde rechtspraak).

<sup>3410</sup> R. VANDEPUTTE, *Overeenkomsten. Deel 2. Bijzondere overeenkomsten: Verkoop, Bewaargeving, borgstelling*, in X, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Deel X, Antwerpen, Standaard Wetenschappelijke uitgeverij, 1981, 76.

<sup>3411</sup> Artikel 1630 BW; M. MUYLLE en E. WILLEMS, “De bouwovertredding en de overdracht van een onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat”, *Not.Fisc.M.* 2009, p. 30, nr. 74.

655. De vraag rijst in welke mate de koper van een onroerend goed strafrechtelijk aansprakelijk kan zijn voor een bouw misdrijf waarmee het onroerend goed behept is, meer bepaald voor de oprichting en/of het instandhouden<sup>3412</sup>.

656. Oud artikel 146, lid 1 Decreet ruimtelijke ordening 1999 somde op limitatieve wijze de zeven strafbare gedragingen op<sup>3413</sup>. *Grosso modo* waren de strafbare handelingen in twee categorieën onder te brengen. *Enerzijds* werden bepaalde overtredingen van de bepalingen van het decreet zelf strafbaar gesteld, nl. de overtreding van de bepalingen m.b.t. vergunningsplicht, het overtreden van de informatieverplichtingen en de doorbraak van het stakingsbevel. *Anderzijds* werd ook de naleving van de plannen van aanleg, RUP'en, stedenbouwkundige verordeningen en verkavelingsvergunningen strafbaar gesteld<sup>3414</sup>. Deze lijst is quasi<sup>3415</sup> ongewijzigd overgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>3416</sup>.

657. Niet enkel de uitvoering en de voortzetting van stedenbouwinbreuken, maar ook de «instandhouding» ervan is in sommige omstandigheden strafbaar<sup>3417</sup>. De strafbare instandhouding kan omschreven worden als het schuldig verzuim om aan het bestaan van de wederrechtelijke uitgevoerde of voortgezette handelingen een einde te stellen. De strafbaarstelling van de instandhouding heeft als praktisch gevolg dat stedenbouwmisdrijven in de regel slechts ophouden te bestaan na beëindiging van de wederrechtelijke toestand, m.a.w. wanneer een regularisatievergunning kan bekomen worden of wanneer de overtreder spontaan overgaat tot herstel in de oorspronkelijke toestand<sup>3418</sup>.

---

<sup>3412</sup> Zie hierover o.a.: L. DE GEYTER, "De aansprakelijkheid van de koper van een stedenbouwmisdrijf en de vaststelling van de meerwaarde door de rechter", (noot onder Cass. 9 februari 1999), *A.J.T.* 1990-00, p. 491 e.v.; F. HAENTJENS, "Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten", *TMR* 2008, p. 436, nr. 49; M. MUYLE en E. WILLEMS, "De bouwvoertreding en de overdracht van onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat", *Not.Fisc.M.* 2009, 3-33; T. VAN CAUTER, "Implicaties van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor de kopers van een bouwwerk met een stedenbouwkundig misdrijf", *TVV* 2009, 2-13.

<sup>3413</sup> T. VAN CAUTER, "Implicaties van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor de kopers van een bouwwerk met een stedenbouwkundig misdrijf", *TVV* 2009, p. 3, nr. 3.

<sup>3414</sup> P. FLAMEY, G. VERHELST en P.J. VERVOORT, "Handhaving", in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in *CPR*, Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 209, nr. 206.

<sup>3415</sup> Enkel werd een terminologische wijziging doorgevoerd: de term "werkzaamheden, wijziging of activiteiten" werd vervangen door de term "handelingen". Onder handelingen wordt verstaan "werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties" (zie art. 1.1.2, 7° Vlaamse codex RO) (zie daarover: P. FLAMEY, G. VERHELST en P.J. VERVOORT, "Handhaving", in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in *CPR*, Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 209-210, nrs. 206-207).

<sup>3416</sup> Zie artikel 6.1.1, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>3417</sup> T. VAN CAUTER, "Implicaties van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor de kopers van een bouwwerk met een stedenbouwkundig misdrijf", *TVV* 2009, p. 3, nr. 5.

<sup>3418</sup> P. FLAMEY, G. VERHELST en P.J. VERVOORT, "Handhaving", in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in *CPR*, Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 221, nr. 218.

Tot vóór het Decreet van 4 juni 2003<sup>3419</sup> 1999 was het in stand houden van een bouw misdrijf strafbaar<sup>3420</sup>. Sinds het Decreet van 4 juni 2003<sup>3421</sup>, en de tussenkomst van het Grondwettelijk Hof<sup>3422</sup>, werd het strafbaar karakter van de instandhouding onder bepaalde voorwaarden opgeheven<sup>3423</sup>, nl. wanneer het goed gelegen was in ruimtelijk kwetsbaar gebied<sup>3424</sup>. Vanaf 22 augustus 2003 was bijgevolg elke strafvordering, behoudens m.b.t. een ruimtelijk kwetsbaar gebied, met betrekking tot een instandhouding vervallen<sup>3425</sup>.

Voor de al dan niet toepassing van het instandhoudingsmisdrijf dient gekeken te worden naar de bestemming die het perceel heeft «op het ogenblik van de instandhouding», niet op het ogenblik waarop het aflopend werd gepleegd<sup>3426</sup>. Hiermee heeft de decreetgever de rechtspraak van het Hof

---

<sup>3419</sup> Decreet van 4 juni 2003 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 wat het handhavingsbeleid betreft (B.S. 22 augustus 2003).

<sup>3420</sup> B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaams Gewest*, in *Collectie publiek recht*, Brugge, Van Den Broele, p. 323, nr. 320.

<sup>3421</sup> Decreet van 4 juni 2003 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 wat het handhavingsbeleid betreft (B.S. 22 augustus 2003).

<sup>3422</sup> GwH 19 januari 2005, nr. 2005/14, *NjW* 2005, 224, noot S. LUST; zie bv. P. FLAMEY en J. BOSQUET, “Instandhoudingsmisdrijf inzake stedenbouw. Niet langer strafbaar”, *NjW* 2005, 218-223.

<sup>3423</sup> Zie over de problematiek of het instandhouden niet langer meer strafbaar is dan wel of de decreetgever enkel een strafuitsluitingsgrond heeft ingevoerd: G. VAN HOORICK, “Recente ontwikkelingen in het Vlaams natuurbeschermings- en ruimtelijkordeningsrecht” in K. DEKETELAERE (ed.), *Jaarboek Milieurecht 2005-2006*, Brugge, Die Keure, 2007, p. 179, nr. IV.C.3; P. FLAMEY, G. VERHELST en P.J. VERVOORT, “Handhaving”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in *CPR*, Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 225-227, nrs. 222-224.

Uiteindelijk heeft de Decreetgever bij wege van een interpretatieve bepaling (zie artikel 6.1.2 Vlaamse codex RO) het volgende bepaald: “Deze bepaling heft de strafbaarstelling van de vermelde instandhoudingsmisdrijven op”. De decreetgever beslechtte deze discussie in het voordeel de opheffing van het instandhoudingsmisdrijf (zie daarover P. FLAMEY, G. VERHELST en P.J. VERVOORT, “Handhaving”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in *CPR*, Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 226-227, nr. 224).

<sup>3424</sup> Onder de toepassing van het Decreet ruimtelijke ordening 1999 werd onder ruimtelijk kwetsbaar gebied verstaan (zie oud art. 146, lid 4 DRO 1999): “de groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, agrarische gebieden met bijzondere waarde, grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen in ruimtelijke uitvoeringsplannen of plannen van aanleg, alsook de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangewezen krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen”. In het kader van artikel 146 DRO 1999 vielen de ook frequent voorkomende landschappelijk waardevolle agrarische gebieden onder het toepassingsgebied van ‘ruimtelijk kwetsbaar gebied’ (zie Cass. 2 mei 2006, *TMR* 2006, 462, noot P. LEFRANC) hetgeen overigens reeds de toets van het legaliteitsbeginsel in strafzaken doorstond (GwH 17 mei 2006, nr. 81/2006, *TMR* 2006, 449).

Onder gelding van de Vlaamse codex RO worden de ruimtelijk kwetsbare gebieden omschreven in artikel 1.1.2, 10°. Anders dan onder de gelding van het DRO 1999 is er dus een unieke lijst zowel voor de handhaving als de zonevrije vergunningen (vgl. P. FLAMEY, G. VERHELST en P.J. VERVOORT, “Handhaving”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in *CPR*, Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 227-228, nrs. 225-226; T. VAN CAUTER, “Implicaties van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor de kopers van een bouwwerk met een stedenbouwkundig misdrijf”, *TVV* 2009, p. 6, nr. 14).

<sup>3425</sup> G. VAN HOORICK, “Recente ontwikkelingen in het Vlaams natuurbeschermings- en ruimtelijkordeningsrecht” in K. DEKETELAERE (ed.), *Jaarboek Milieurecht 2005-2006*, Brugge, Die Keure, 2007, p. 179, nr. IV.C.3.

<sup>3426</sup> Artikel 6.1.1, lid 3 VCRO.

van Cassatie<sup>3427</sup> bevestigd. Stedenbouwmisdrijven kunnen dus na verloop van tijd herleven, nl. wanneer het betrokken perceel door een bestemmingswijziging wordt ondergebracht in een ruimtelijk kwetsbaar gebied<sup>3428 3429</sup>. Wordt de wederrechtelijke handeling daarentegen gesteld in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, maar is dit op het ogenblik van de ‘instandhouding’ niet langer het geval, dan is er niet langer sprake van een strafbare instandhouding<sup>3430</sup>.

Dit laatste moet enigszins genuanceerd worden in het licht van een arrest van het Hof van Cassatie van 8 oktober 2013<sup>3431</sup> waarin het Hof oordeelde dat uit (oud) artikel 146, lid 3 Decreet ruimtelijke ordening 1999, artikel 6.1.1, lid 3, eerste en tweede zin Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun wetsgeschiedenis volgt dat de wijziging van ruimtelijk kwetsbaar naar niet-ruimtelijk kwetsbaar gebied, ingevolge een bestuurlijke beslissing, niet tot gevolg heeft dat de instandhouding van wederrechtelijke handelingen vóór deze wijziging niet langer strafbaar is. In de feiten die aanleiding gaven tot dit arrest situeerde de feiten van instandhouding zich in de periode 5 december 2002 t.e.m. 10 januari 2005. In die periode lagen de kwetsieuze constructies in ruimtelijk kwetsbaar gebied, nl. parkgebied. Op het ogenblik waarop het arrest, in graad van beroep, werd gewezen, waren de kwetsieuze constructies, ingevolge een op 30 december 2010 inwerking getreden gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP), gelegen in niet-ruimtelijk kwetsbaar gebied. Door de beklagden vervolgens te ontslaan van rechtsvervolging omdat er voor de feiten van instandhouding in niet ruimtelijk kwetsbaar gebied geen strafsanctie geldt, verantwoordden de appelrechters hun beslissing niet naar recht.

**658.** Vanaf (22 augustus) 2003 is dus het onderscheid tussen het aflopende bouwmisdrijf en de instandhouding van de inbreuk na de voltooiing ervan van groot belang. Als algemene regel geldt daarbij dat een onderscheid moet gemaakt worden tussen de oprichtingsfase en de instandhoudingsfase. Stedenbouwmisdrijven zijn in de regel steeds aflopend, met de enkele

---

<sup>3427</sup> Cass. 26 februari 2008, P.07.1552.N, [www.cass.be](http://www.cass.be), NC 2008, 355, Pas. 2008, 529, TBP 2009, 623, TMR 2008, 333, noot P. LEFRANC, TROS 2008, 178, noot D. LINDEMANS.

<sup>3428</sup> P. FLAMEY, G. VERHELST en P.J. VERVOORT, “Handhaving”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in CPR, Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 231-232, nrs. 231-232.

<sup>3429</sup> P. FLAMEY, G. VERHELST en P.J. VERVOORT voegen daaraan toe het geval waarin de “*catalogus van de ruimtelijk kwetsbare gebieden*” wordt uitgebreid (P. FLAMEY, G. VERHELST en P.J. VERVOORT, “Handhaving”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in CPR, Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 232, nr. 232). Dit standpunt lijkt mij echter moeilijk te verzoenen met artikel 2, lid 1 Strafwetboek (zie en vgl. T. VAN CAUTER, “Implicaties van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor de kopers van een bouwwerk met een stedenbouwkundig misdrijf”, TVV 2009, p. 7, nr. 16, die het herleven van de strafvordering n.a.v. een bestemmingswijziging strijdig acht met artikel 2, lid 1 Strafwetboek).

<sup>3430</sup> Zie T. VAN CAUTER, “Implicaties van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor de kopers van een bouwwerk met een stedenbouwkundig misdrijf”, TVV 2009, p. 6, nr. 14.

<sup>3431</sup> Cass. 8 oktober 2013, P.12.1031.N, [www.cass.be](http://www.cass.be).

uitzondering van het instandhoudingsmisdrijf dat enkel nog bestaat in ruimtelijk kwetsbaar gebied<sup>3432</sup>.

**659.** Komen we nu tot de vraag aan welke misdrijven de koper van een onroerend goed, behept met een stedenbouwkundig misdrijf, schuldig kan zijn. Volgens de rechtspraak van het Hof van Cassatie<sup>3433</sup> kan de koper van een stedenbouwmisdrijf strafrechtelijk verantwoordelijk zijn voor de instandhouding van het stedenbouwkundig misdrijf, maar niet voor de oprichting ervan. Zoals hoger uiteengezet bestaat het misdrijf van instandhouding in het schuldig verzuim om aan het bestaan van wederrechtelijk uitgevoerde werken een einde te maken. Alleen diegene die over het onroerend goed zeggenschap heeft, kan aan dat verzuim schuld hebben<sup>3434</sup>. De strafrechtelijke verantwoordelijkheid bestaat in hoofde van de koper vanaf het moment van kennisname van de inbreuk op de wettelijke voorschriften. Om strafbaar te zijn voor de instandhouding, is geen bijzonder opzet vereist en volstaat het wetens en willens een met de wet strijdige situatie in stand te hebben gehouden. Evenmin doet de goede trouw ter zake. Maar, opdat men strafbaar is, vereist het Hof van Cassatie, dat de illegale werken vrijwillig gepleegd zijn<sup>3435</sup>.

Voor het Decreet van 4 juni 2003 kon de koper van een constructie waarop een stedenbouwkundig misdrijf rustte zich derhalve schuldig maken aan de instandhouding van dit misdrijf, zelfs indien het in ruimtelijk kwetsbaar gebied was gelegen en ook al had hij het stedenbouwkundig oprichtingsmisdrijf niet zelf begaan<sup>3436</sup>. Ook na het Decreet van 4 juni 2003 blijft deze rechtspraak blijft gelden, echter enkel m.b.t. het wederrechtelijk in stand houden in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Aldus is de koper die een onroerend goed koopt in ruimtelijk kwetsbaar gebied strafbaar voor het in stand houden ervan, van zodra hij kennis krijgt van het feit dat er een inbreuk op de wettelijke voorschriften is gepleegd<sup>3437</sup>. Een bijzonder opzet is niet vereist<sup>3438</sup>.

## **B. Herstelmaatregelen**<sup>3439</sup>

<sup>3432</sup> P. FLAMEY, G. VERHELST en P.J. VERVOORT, “Handhaving”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in CPR, Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 222, nr. 219.

<sup>3433</sup> Cass. 9 februari 1999, A.J.T. 1999-00, 489, noot L. DE GEYTER.

<sup>3434</sup> Cass. 21 februari 2006, *T. Strafr.* 2006, 210, noot, *T.B.P.* 2007, 442, *Amén.* 2007, 32, *Huur* 2006, 146, *Pas.* 2006, 414, *RABG* 2006, 951, noot B. MEGANCK, *T. Not.* 2007, 294, noot M. MUYLLE;

<sup>3435</sup> L. DE GEYTER, “De aansprakelijkheid van de koper van een stedenbouwmisdrijf en de vaststelling van de meerwaarde door de rechter”, (noot onder Cass. 9 februari 1999), A.J.T. 1990-00, p. 492, nr. 3 met verwijzingen naar rechtspraak.

<sup>3436</sup> Vgl. T. VAN CAUTER, “Implicaties van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor de kopers van een bouwwerk met een stedenbouwkundig misdrijf”, TVV 2009, p. 3-4, nr. 6.

<sup>3437</sup> F. HAENTJENS, “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, TMR 2008, p. 437, nr. 50; T. VAN CAUTER, “Implicaties van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor de kopers van een bouwwerk met een stedenbouwkundig misdrijf”, TVV 2009, p. 6, nr. 13.

<sup>3438</sup> L. DE GEYTER, “De aansprakelijkheid van de koper van een stedenbouwmisdrijf en de vaststelling van de meerwaarde door de rechter”, (noot onder Cass. 9 februari 1999), A.J.T. 1990-00, p. 492, nr. 3.

<sup>3439</sup> Voor een algemene bespreking van de herstelmaatregelen, en de kenmerken ervan, zie Deel II van dit doctoraatsonderzoek, randnr. 444 e.v..

660. Onder de gelding van het Decreet ruimtelijke ordening 1999 kon de koper, ondanks de (gedeeltelijke) opheffing van het instandhoudingsmisdrijf, toch geconfronteerd worden met een herstellvordering, zelfs indien de constructie gelegen was *buiten* een ruimtelijk kwetsbaar gebied<sup>3440</sup>. Het Hof van Cassatie<sup>3441</sup> oordeelde immers dat de opheffing van het strafbare karakter van het instandhoudingsmisdrijf alleen het verval van de op dat misdrijf gebaseerde strafvordering tot gevolg had. Deze wijziging bracht volgens het Hof evenwel niet met zich mee dat de instandhouding, die strafbaar was in de periode waarin ze plaatsvond, niet langer de grondslag kon uitmaken van een herstellvordering<sup>3442</sup>. Deze vordering verjaarde overeenkomstig de verjaringsregels van het gemeen recht<sup>3443</sup>, nl. na verloop van vijf jaar vanaf de dag waarop de benadeelde derde of de handhavende overheid kennis kreeg van de schade of de verzwaring ervan alsook van de identiteit van de daarvoor aansprakelijke persoon<sup>3444</sup> en in ieder geval na twintig jaar vanaf de dag volgend op die waarop het schadeverwekkend feit werd begaan<sup>3445</sup>.

661. Sinds het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 bepaalt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>3446</sup> dat een herstellvordering die door de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen is ingesteld op grond van de instandhouding van handelingen, vanaf 1 september 2009 niet langer kan worden ingewilligd indien deze instandhouding op het ogenblik van de uitspraak niet meer strafbaar is gesteld. De decreetgever achtte het maatschappelijk immers onwenselijk dat feiten die niet langer strafbaar waren, toch nog aanleiding konden geven tot een

<sup>3440</sup> T. VAN CAUTER, “Implicaties van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor de kopers van een bouwwerk met een stedenbouwkundig misdrijf”, *TVV* 2009, p. 4, nr. 7.

<sup>3441</sup> Cass. 13 december 2005, P.05.0699.N, *RW* 2006-07, 1000, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>3442</sup> G. DEBERSAQUES en H. VAN LANDEGHEM, “Handhaving”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES, *Handboek Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 953, nr. 179; P. FLAMEY, G. VERHELST en P.J. VERVOORT, “Handhaving”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in *CPR*, Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 244, nr. 248; M. MUYLLE en E. WILLEMS, “De bouwvoertreding en de overdracht van een onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat”, *Not.Fisc.M.* 2009, p. 21-22, nr. 47; T. VAN CAUTER, “Implicaties van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor de kopers van een bouwwerk met een stedenbouwkundig misdrijf”, *TVV* 2009, p. 4-5, nr. 9.

<sup>3443</sup> Er bestond weliswaar betwisting omtrent de vraag of welke bepaling toepasselijk was, nl. artikel 2262 BW (zakelijke vordering – 30 jaar), artikel 2262bis, §1, lid 1 BW (contractuele vordering – 10 jaar) of 2262bis, §1, lid 2 en 3 BW (buitencontractuele vordering – 5 of 20 jaar) (P. FLAMEY, G. VERHELST en P.J. VERVOORT, “Handhaving”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in *CPR*, Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 222, nr. 219). Veelal werd echter aangenomen dat artikel 2262, §1, lid 2 en 3 BW toepasselijk waren (zie bv. G. DEBERSAQUES en H. VAN LANDEGHEM, “Handhaving”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES, *Handboek Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 948-949, nr. 173 en de verwijzingen aldaar in voetnoot nr. 497; *contra*: M. MUYLLE en E. WILLEMS, “De bouwvoertreding en de overdracht van een onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat”, *Not.Fisc.M.* 2009, p. 20-21, nrs. 42-45, die de toepasselijkheid van artikel 2262bis, §1, lid 1 BW (contractuele vordering – 10 jaar) verdedigden).

<sup>3444</sup> Artikel 2262bis, §1, lid 2 BW.

<sup>3445</sup> Artikel 2262bis, §1, lid 3 BW.

<sup>3446</sup> Artikel 6.1.1, lid 4 Vlaamse codex RO.

herstelmaatregel<sup>3447</sup>. Deze regeling is niet strijdig met de artikelen 10, 11, 16 en 23 Grondwet, artikel 1.1 Eerste Aanvullend Protocol EVRM, al dan niet in samenhang gelezen met het wettigheids- en het vertrouwensbeginsel<sup>3448</sup>.

Ook de verjaringsregeling werd met het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 gewijzigd<sup>3449</sup>. Thans bepaalt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>3450</sup> dat het vorderingsrecht van de stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen<sup>3451</sup>, in afwijking van artikel 2262bis, § 1, tweede lid, Burgerlijk Wetboek<sup>3452</sup>, verjaart te rekenen vanaf de dag waarop het misdrijf werd gepleegd. De termijn verschilt naar gelang het misdrijf zich situeert in ruimtelijk kwetsbare gebieden<sup>3453</sup>, openruimtegebieden<sup>3454</sup> en de overige gebieden. De verjaring kan gestuit en geschorst worden op de wijzen zoals voorzien in het Burgerlijk Wetboek. Tevens is artikel 26 Voorafgaande Titel van Strafvordering toepasselijk<sup>3455</sup>.

---

<sup>3447</sup> G. DEBERSAQUES en H. VAN LANDEGHEM, “Handhaving”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES, *Handboek Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 953, nr. 180; T. VAN CAUTER, “Implicaties van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor de kopers van een bouwwerk met een stedenbouwkundig misdrijf”, *TVV* 2009, p. 7, nr. 18.

<sup>3448</sup> Grondwettelijk Hof 29 juli 2010, nr. 94/2010, *A.GrwH* 2010, 1343, *BS* 25 oktober 2010, *MER* 2010, 244, noot I. DEDECKER, *TROS-Nieuwsbrief* 2010, afl. 9, 10, noot S. VERBIST.

<sup>3449</sup> Zie daarover uitgebreid: G. DEBERSAQUES en H. VAN LANDEGHEM, “Handhaving”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES, *Handboek Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 953, nr. 180; P. FLAMEY, G. VERHELST en P.J. VERVOORT, “Handhaving”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in *CPR*, Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 245-250, nrs. 250-257.

<sup>3450</sup> Artikel 6.1.41, §5 Vlaamse codex RO.

<sup>3451</sup> De nieuwe verjaringsregels hebben geen betrekking op de verjaring van de vordering die door een benadeelde op grond van artikel 1382 Burgerlijk Wetboek wordt ingesteld (T. VAN CAUTER, “Implicaties van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor de kopers van een bouwwerk met een stedenbouwkundig misdrijf”, *TVV* 2009, p. 8, nr. 21).

<sup>3452</sup> Daarmee sluit de decreetgever aan bij het standpunt dat artikel 2262bis, §1, lid 2 en 3 BW (buitencontractuele vordering) toepasselijk is (vgl. P. FLAMEY, G. VERHELST en P.J. VERVOORT, “Handhaving”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in *CPR*, Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 246, nr. 251).

<sup>3453</sup> De termijn bedraagt 10 jaar, te rekenen vanaf de dag waarop het misdrijf, vermeld in artikel 6.1.1 Vlaamse codex RO, gepleegd werd, “met behoud van de toepassing van artikel 6.1.1, derde lid”. Aangezien het instandhoudingsmisdrijf strafbaar blijft in ruimtelijk kwetsbaar, en dit misdrijf gepleegd wordt zolang aan het schuldig verzuim, om aan de wederrechtelijk uitgevoerde werken, geen einde werd gesteld, begint de verjaringstermijn van de herstellvordering bij een inbreuk die in het ruimtelijk kwetsbaar gebied in stand wordt gehouden dus in elk geval slechts te lopen na beëindiging van de strafbare instandhouding. De toevoeging “met behoud van de toepassing van artikel 6.1.1, derde lid” was dus overbodig (zie P. FLAMEY, G. VERHELST en P.J. VERVOORT, “Handhaving”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in *CPR*, Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 248, nr. 254).

<sup>3454</sup> De termijn bedraagt 10 jaar, te rekenen vanaf de dag waarop het misdrijf is gepleegd. Het begrip «openruimtegebied» wordt gedefinieerd in artikel 6.1.41, §5, lid 3 Vlaamse codex RO (zie voor een bespreking van deze gebieden: G. DEBERSAQUES en H. VAN LANDEGHEM, “Handhaving”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES, *Handboek Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2010, p. 851, nr. 176; P. FLAMEY, G. VERHELST en P.J. VERVOORT, “Handhaving”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in *CPR*, Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 247, nr. 253).

<sup>3455</sup> P. FLAMEY, G. VERHELST en P.J. VERVOORT, “Handhaving”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in *CPR*, Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 249, nr. 255.



## Hoofdstuk III. Huurovereenkomsten

662. In dit hoofdstuk wordt de invloed van de regelgeving inzake ruimtelijke ordening op het huurrecht, en *vice versa*, onderzocht<sup>3456</sup>. Concreet stelt zich *enerzijds* de vraag welke bijkomende rechten of plichten het stedenbouwwrecht toekent of oplegt aan de huurder en de verhuurder en *anderzijds* of en in welke mate het huurrecht de situatie van de (kandidaat) bouwheer bepaalt door hem bijzondere beperkingen op te leggen of hem rechten toe te kennen (B). Verder wordt de strafrechtelijke aansprakelijkheid en de problematiek van de herstellvordering onderzocht (C).

### 1. Stedenbouwkundige vergunning: aanvraag en rechtsbescherming

#### A. Aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning

663. De vraag rijst vooreerst of de huurder de vereiste hoedanigheid heeft om een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen of kan daarentegen enkel de eigenaar of een houder van een zakelijk recht, een stedenbouwkundige vergunning aanvragen<sup>3457 3458</sup>. De visies in de rechtsleer zijn verdeeld. Maar, er tekent zich een duidelijke meerderheid af in de rechtsleer.

664. Een minderheid in de rechtsleer<sup>3459</sup> is van oordeel dat voor de vergunning die *enerzijds* verband houden met het goed en *anderzijds* met de ligging van het goed de verhuurder voor de vergunning moet instaan, te meer nu voor dergelijke aanvragen de hoedanigheid van eigenaar of houder van een zakelijk recht vereist is. Deze strekking steunt zich hiervoor o.a. op artikel 44 van de (oude)

---

<sup>3456</sup> Zie hierover algemeen en uitgebreid: J. GOETHALS en V. VAN DE KEERE, “De wisselwerking tussen het stedenbouw- en huurrecht”, *Huur* 2008, 2-10; J. UYTENDENHOUWEN, “Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten”, *T. Huur* 2002, 75-88; P. DE SMEDT en E. DE WITTE, “Administratiefrechtelijke aspecten in het Vlaams Gewest”, in M. DAMBRE, B. HUBEAU, S. STIJNS, *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 127-138.

<sup>3457</sup> J. UYTENDENHOUWEN, “Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten”, *T. Huur* 2002, p. 80, nr. 14.

<sup>3458</sup> Of de huurder al dan niet een stedenbouwkundige vergunning kan aanvragen, is niet zonder belang (Zie hierover uitgebreid: J. UYTENDENHOUWEN, “Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten”, *T. Huur* 2002, p. 80, nr. 14). Immers, indien men zou uitgaan van de stelling dat de huurder niet de vereiste hoedanigheid heeft om een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen, zou de huurder bij de uitoefening van zijn contractueel – bij gebrek aan contractuele bepaling heeft de huurder geen recht om bouwwerken uit te voeren en beplantingen aan te brengen; de huurder mag het goed niet wijzigen, hij mag het enkel aanpassen aan zijn behoeften (C. ENGELS, *Bijzondere overeenkomsten: syllabus*, Brugge, Die Keure, 2006, 176) – recht om bepaalde werken uit voeren, door de verhuurder kunnen ‘belemmerd’ worden in geval stilzwijgen omtrent de aanvraag van het vergunningsdossier, hoewel men in dit geval m.i. kan argumenteren dat de *goede trouw* (art. 1134, lid 3 BW) vereist dat de eigenaar zijn medewerking verleent, desnoods daartoe in rechte veroordeeld, aan de stedenbouwkundige aanvraag. Ten slotte zou ook de huurder kunnen verhinderd worden zijn (contractuele of wettelijke) onderhoudsverplichting na te komen indien deze vergunningsplichtige werken inhoudt (zie in dezelfde zin: J. UYTENDENHOUWEN, “Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten”, *T. Huur* 2002, p. 80, nr. 14).

<sup>3459</sup> K. CREYF, “De omvang van de leveringsplicht van de verhuurder met betrekking tot de aanvraag van bouw- en exploitatievergunningen”, (noot onder Rb. Brussel 15 september 1995), *T.R.O.S.* 1996, p. 180, nr. 2.

Stedenbouwwet van 29 maart 1962. Deze stelling lijkt ook te worden gevolgd door het Hof van Beroep te Antwerpen<sup>3460</sup>.

665. De meerderheid in de rechtsleer<sup>3461</sup> is daarentegen van oordeel dat de huurder wel degelijk een stedenbouwkundige vergunning kan aanvragen. Als uitgangspunt geldt het principe dat een stedenbouwkundige vergunning een individuele draagwijdte heeft<sup>3462</sup>. De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend aan een bepaalde persoon met het oog op de uitvoering van een bepaald werk. Het ruimtelijk ordeningsrecht houdt geen enkele beperking in met betrekking tot het recht om een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in te dienen. De aanvrager moet immers enkel en alleen aanduiden of hij *al dan niet* eigenaar is van het goed, zonder dat hieraan enig gevolg wordt vastgeknoopt voor de beoordeling van de aanvraag. Uiteraard zal het indienen van een stedenbouwkundige vergunning slechts zin hebben indien de aanvrager krachtens een zakelijk of persoonlijk recht van deze vergunning daadwerkelijk gebruik kan maken. Deze stelling vindt daarenboven steun in de rechtspraak van de Raad van State<sup>3463</sup>. Aldus stelt de Raad van State in een arrest van 16 juni 1981 dat de vergunningsverlenende overheid niet verplicht is de door de aanvrager vermelde hoedanigheid op haar waarachtigheid te toetsen, maar dat in geval van twijfel de overheid het voorleggen van een titel kan vragen waaruit de aangegeven hoedanigheid zou blijken. Wanneer blijkt dat de aangegeven hoedanigheid niet met de werkelijkheid overeenstemt, mag de overheid de vergunning niet afleveren<sup>3464</sup>. In een arrest van 10 augustus 2001<sup>3465</sup> voegt de Raad van State hier aan toe dat de onjuistheid in de bouwaanvraag omtrent de hoedanigheid van de aanvrager de wettigheid van de vergunning op het eerste gezicht niet aantast. Tenslotte bevestigde de Raad van State in een arrest van 26 juni 2007<sup>3466</sup> haar rechtspraak. Daarin oordeelde de Raad dat een bouwaanvraag niet enkel door de eigenaar van een perceel kan worden ingediend en dat de vergunningverlenende overheid niet elke aanvraag moet afwijzen, wanneer blijkt dat de bouwaanvrager niet de eigenaar is

---

<sup>3460</sup> Antwerpen 22 januari 2007, *Not. Fisc. M.* 2007, 115: “De verkoper kan dit echter niet alleen, aangezien het eigendomsrecht op de woning niet meer aan hem behoort. Hij heeft daarvoor de medewerking van de huidige eigenaar nodig (...)”.

<sup>3461</sup> J. GOETHALS en V. VAN DE KEERE, “De wisselwerking tussen het stedenbouw- en huurrecht”, *Huur* 2008, p. 6, nrs. 40-42; J. UYTDEHOUWEN, “Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten”, *T. Huur* 2002, p. 80, nr. 14 e.v.; R. VEKEMAN, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw*, in *Recht en praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2004, p. 404-405, nr. 417; A. VANDERHAEGHEN, “Burgerlijke aspecten van Stedenbouw. Overtredingen begaan door de huurder”, *Huur* 2009, p. 119, nr. 10.

<sup>3462</sup> B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaams Gewest*, in *Collectie publiek recht*, Brugge, Van Den Broele, p. 176, nr. 174; J. GOETHALS en V. VAN DE KEERE, “De wisselwerking tussen het stedenbouw- en huurrecht”, *Huur* 2008, p. 6, nr. 40; J. UYTDEHOUWEN, “Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten”, *T. Huur* 2002, p. 80-81, nr. 14; A. VANDERHAEGHEN, “Burgerlijke aspecten van Stedenbouw. Overtredingen begaan door de huurder”, *Huur* 2009, p. 119, nr. 7.

<sup>3463</sup> F. HAENTJENS, “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, p. 438, nr. 54.

<sup>3464</sup> RvS nr. 21.270, *Opstaele*, 16 juni 1981, *T.B.P.* 1981, 620.

<sup>3465</sup> RvS nr. 98.257, *Willems en Doms*, 10 augustus 2001 (schorsing).

<sup>3466</sup> RvS nr. 172.771, *Jacobs e.a.*, 26 juni 2007 (vernietiging).

van de betrokken bouwgrond. Bouwvergunningen worden immers afgegeven onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

De rechtsleer<sup>3467</sup> reikt verder nog een aantal bijkomende argumenten aan. *Allereerst* verplicht het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning geenszins dat de vergunning daadwerkelijk wordt uitgevoerd. De stedenbouwkundige vergunning houdt een *recht* in, geen verplichting. Ook om deze reden voorziet het Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>3468</sup> in een systeem van verval van de stedenbouwkundige vergunning. Indien de vergunningshouder de vergunning niet daadwerkelijk uitvoert binnen de 2 jaar na de afgifte<sup>3469</sup> van de vergunning, vervalt deze van rechtswege. *Daarenboven* zou deze stelling steun vinden in het feit dat de huurder, die zich schuldig maakt aan een stedenbouwkundig misdrijf, strafrechtelijk kan vervolgd worden. Opdat men strafbaar zou zijn, is immers niet vereist dat men eigenaar is. Men kan zich evenwel de vraag stellen of deze redering, hoe verleidelijk ze ook is, niet te verregaand is en integendeel uitgaat van de verkeerde veronderstelling<sup>3470</sup>. Immers, uit het enkele feit dat men strafbaar is indien men handelingen uitvoert zonder de daartoe vereiste vergunning, kan m.i. niet afgeleid worden dat men het *recht* heeft een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen. Het feit dat de huurder strafbaar is, houdt geen verband met zijn hoedanigheid als huurder, maar wél met het feit dat hij de persoon is die de stedenbouwkundige inbreuk heeft begaan. De hoedanigheid (eigenaar, huurder...) van diegene die het misdrijf heeft begaan, maakt immers *in beginsel*<sup>3471</sup> geen constitutioneel bestanddeel uit van de stedenbouwkundige misdrijven<sup>3472</sup>. Het ene (strafbaarheid) impliceert inderdaad niet het andere (hoedanigheid van vergunningsaanvrager)<sup>3473</sup>.

**666.** Uit voormelde kan dan ook, samen met de overheersende meerderheid in rechtspraak en rechtsleer, besloten worden dat een huurder het recht heeft een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen. Hij beschikt dienaangaande over de vereiste hoedanigheid<sup>3474</sup>.

---

<sup>3467</sup> Zie J. UYTDENHOUWEN, “Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten”, *T. Huur* 2002, p. 81, nr. 16-19.

<sup>3468</sup> Artikel 4.6.2, §1 Vlaamse codex RO (oud artikel 128, §1, lid 1 DRO 1999).

<sup>3469</sup> Het decreet verduidelijkt dat de vergunning ‘definitief’ dient te zijn.

<sup>3470</sup> Zie F. HAENTJENS, “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, p. 438, nr. 54.

<sup>3471</sup> Met uitzondering van o.a. artikel 146, lid 1, 3° volgens hetwelk de *eigenaar* strafbaar kan worden gesteld wanneer deze ‘aanvaardt’ of ‘toestaat’ dat een stedenbouwkundig misdrijf wordt gepleegd (J. UYTDENHOUWEN, “Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten”, *T. Huur* 2002, p. 85, nr. 25; B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaams Gewest*, in *Collectie publiek recht*, Brugge, Van Den Broele, p. 327, nr. 223). Zie ook artikel 146, laatste lid Stedenbouwdecreet 1999 alwaar voor personen die beroepsmatig in de onroerend goed-sector actief zijn, voorzien is in zwaardere strafsancities (zie hierover B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaams Gewest*, in *Collectie publiek recht*, Brugge, Van Den Broele, p. 328, nr. 324).

<sup>3472</sup> Vgl. A. VANDERHAEGHEN, “Burgerlijke aspecten van Stedenbouw. Overtredingen begaan door de huurder”, *Huur* 2009, p. 120, nr. 15.

<sup>3473</sup> F. HAENTJENS, “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, p. 438, nr. 54.

<sup>3474</sup> F. HAENTJENS, “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, p. 438, nr. 55.

667. Ter bevordering van de rechtszekerheid verdient het wel de voorkeur, de rechten en plichten dienaangaande, duidelijk contractueel te omschrijven; meer bepaald wat de uit te voeren werken betreft *enerzijds* en de wie de (eventueel) vereiste stedenbouwkundige vergunning zal aanvragen *anderzijds*<sup>3475</sup>.

## B. Rechtsbescherming

668. Nu uitgemaakt is dat een huurder een stedenbouwkundige vergunning kan aanvragen – minstens is deze om die reden op zich niet onwettig – rijst de vraag of, en in voorkomend geval in welke mate, de huurder rechtsbescherming geniet. Kan de huurder m.a.w. een – gehele of gedeeltelijke – weigeringsbeslissing bestrijden d.m.v. van een vernietigings- en/of schorsingsberoep. Bij dit onderzoek dient een onderscheid te worden gemaakt tussen het annulatie- en/of schorsingsberoep bij de Raad van State *enerzijds*, en bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen *anderzijds*.

### a. Beroep bij de Raad van State

669. In tegenstelling tot de vraag of de huurder de stedenbouwkundige vergunning kan aanvragen, en of dit de gevraagde vergunning op zich onwettig maakt, komt de deze vraag in de rechtsleer niet aan bod. De problematiek heeft daarentegen wel al het voorwerp uitgemaakt van de rechtspraak van de Raad van State<sup>3476</sup>, die deze vraag steeds vanuit «procesrechtelijk» oogpunt heeft benaderd.

670. Een aantal (minder recente) arresten van de Raad van State<sup>3477</sup> benaderen deze vraag vanuit het oogpunt van het «belang» in hoofde van de verzoekende partij. Zoals hoger<sup>3478</sup> werd uiteengezet vereist een beroep tot nietigverklaring en/of schorsing bij de Raad van State immers een benadeling of van een belang in hoofde van de verzoekende partij, dat persoonlijk en geïndividualiseerd, rechtstreeks, zeker, actueel en geoorloofd en wettig moet zijn. In de hierna besproken arresten blijkt

---

<sup>3475</sup> Zo kan aan de huurder de onvoorwaardelijke machtiging worden verleend om een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen, of kan een machtiging afhankelijk worden gesteld van de goedkeuring van de verhuurder, of kan integendeel worden bepaald dat de verhuurder de aanvraag zal indienen en vervolgens de vergunning zal overdragen aan de huurder, etc.. Voor een uitvoerige bespreking van mogelijke contractuele clausules, zie J. UYTDEHOUWEN, “Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten”, *T. Huur* 2002, p. 81-82, nr. 19 en A. VANDERHAEGHEN, “Burgerlijke aspecten van Stedenbouw. Overtredingen begaan door de huurder”, *Huur* 2009, p. 119-120, nr. 10.

<sup>3476</sup> RvS nr. 36861, *Vereniging der parochiale werken van het dekenaat Maseik e.a.*, 25 april 1991, *A.P.M.* 1991, 67, *Arr. RvS* 1991, z.p.; RvS nr. 41.511, *De Wolf en consorten*, 29 december 1992, *Arr. RvS* 1992, z.p.; RvS nr. 88218, *Wachtelaer en Archi*, 23 juni 2000, *A.P.M.* 2000, 135, *Amén.* 2001, 77; RvS nr. 189.930, *Aerts*, 29 januari 2009; RvS nr. 190.316, *Goetgebuier*, 10 februari 2009; RvS nr. 192.718, *Laridon*, 27 april 2009; RvS nr. 197.343, *From Un*, 27 oktober 2009.

<sup>3477</sup> RvS nr. 36861, *Vereniging der parochiale werken van het dekenaat Maseik e.a.*, 25 april 1991, *A.P.M.* 1991, 67, *Arr. RvS* 1991, z.p.; RvS nr. 41.511, *De Wolf en consorten*, 29 december 1992, *Arr. RvS* 1992, z.p.; RvS nr. 88218, *Wachtelaer en Archi*, 23 juni 2000, *A.P.M.* 2000, 135, *Amén.* 2001, 77.

<sup>3478</sup> Zie Deel II van dit doctoraatsonderzoek, randnr. 592 e.v..

deze vraag voornamelijk te struikelen over de vereiste dat de verzoeker over een rechtstreeks en zeker belang moet beschikken.

In een arrest van 25 april 1991<sup>3479</sup> oordeelde de Raad van State dat wie geen zakelijk recht op de te bebouwen grond kan doen gelden, geen belang heeft bij de vernietiging van het weigeringsbesluit. In casu hadden de ouders van de verzoekende partijen, onder bepaalde (ontbindende) voorwaarden, een perceel grond gekocht, maar uiteindelijk bleken de ouders het eigendomrecht op de te bebouwen grond niet te hebben verkregen. De door de kinderen (verzoekende partijen) aangevraagde stedenbouwkundige vergunning werd geweigerd, waarna zij een annulatieberoep bij de Raad van State instelden. De Raad wees het beroep echter af als onontvankelijk omdat de toekenning van de gevraagde bouwvergunning hun van geen nut kon zijn zodat dat een vernietiging van het bestreden weigeringsbesluit dat evenmin kon zijn.

In een arrest van 29 december 1992<sup>3480</sup> stelde de Raad van State dat wanneer de verzoekende partij niet aangeeft welk voordeel een eventuele vernietiging van de bestreden weigeringsbeslissingen (in casu een regularisatievergunning) haar kan bieden, terwijl vaststaat dat (1) zij geen eigenaar is van het betrokken bouwperceel, (2) zij noch hierop enig zakelijk recht kan doen gelden en (3) de eigenaar ervan duidelijk en ondubbelzinnig te kennen heeft gegeven dat hij haar geen instemming tot bouwen op zijn eigendom had gegeven en ook niet van zin is haar welkdanig (persoonlijk of zakelijk) recht ook op dat perceel te verlenen, zij het wettelijke vereiste belang bij de gevorderde vernietiging mist. In dit arrest geeft de Raad van State het verschil, en de oorzaak ervan, aan tussen *enerzijds* de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning door een niet-eigenaar en *anderzijds* de rechtsbescherming die deze laatste geniet. Weliswaar is een stedenbouwkundige vergunning niet onwettig, en dient zij dienvolgens niet vernietigd te worden, ingeval de de bouwaanvraag werd ingediend door een persoon die noch eigenaar van het bouwperceel is, noch daarop het bouwrecht bezit. Maar bij de beoordeling van het belang bij de vernietiging van de weigering van de stedenbouwkundige vergunning moet daarmee wel rekening gehouden worden. De Raad van State kan immers enkel vernietigen indien de verzoekende partij van het wettelijk vereiste belang doet blijken, m.a.w. indien blijkt dat de verzoekende partij uit de vernietiging een direct, persoonlijk en zeker voordeel kan halen.

In een arrest van 23 juni 2000<sup>3481</sup> stelde de Raad van State dat de verzoeker, die geen houder was van enig zakelijk recht op het gebouw waarvan de bouw werd gepland, geenszins deed blijken van een rechtstreeks en vaststaand belang bij de nietigverklaring van de weigering een vergunning af te geven, aangezien hij de lokalen maar bewoonde krachtens een rechtshandeling die nog moest worden gesteld. De gevraagde vergunning beoogde de oprichting van een woongelegenheid waarin tevens een vrij beroep zou uitgeoefend worden. De stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd door de eerste verzoekende partij, zaakvoerder van de tweede verzoekende partij. De Raad van State

---

<sup>3479</sup> RvS nr. 36861, *Vereniging der parochiale werken van het dekenaat Maseik e.a.*, 25 april 1991, A.P.M. 1991, 67, Arr. RvS 1991, z.p.

<sup>3480</sup> RvS nr. 41.511, *De Wolf en consorten*, 29 december 1992, Arr. RvS 1992, z.p.

<sup>3481</sup> RvS nr. 88218, *Wachtelaer en Archi*, 23 juni 2000, A.P.M. 2000, 135, Amén. 2001, 77.

stelde echter vast dat de tweede verzoeker geen titularis van enig zakelijk recht was en de rechtshandeling, krachtens de welke de tweede verzoeker beschikking zou hebben over de betrokken lokalen, nog moest gesteld worden zodat deze laatste geen direct en zeker belang vertoonde bij de vernietiging van het bestreden besluit. De Raad van State wees het verzoek van de tweede verzoeker af als onontvankelijk.

In een arrest van 29 januari 2009<sup>3482</sup> oordeelde de Raad van State dat indien de verzoeker geen eigenaar is van het kwestieuze goed, noch aantoonde dat hij hierop enig zakelijk recht kan doen gelden, hij geen vordering kan stellen die er op gericht is een aanspraak, die hem niet toebehoort, in casu het verkrijgen van een vergunning voor het verbouwen van dit goed, alsnog gerealiseerd te zien worden. In de feiten die de aanleiding tot dit arrest vormden, behoorde een oude woning met grond toe aan een vennootschap, waarvan de verzoekende partij zaakvoerder was. De verzoekende partij vroeg een stedenbouwkundig attest nr. 1<sup>3483</sup> aan, hetwelk hem werd verleend. Vervolgens diende hij een aanvraag in tot stedenbouwkundige vergunning in, dewelke door de Vlaamse minister van ruimtelijke ordening uiteindelijk werd geweigerd. In een exceptie wierp de verwerende partij de afwezigheid van een belang op aangezien de eigenaar van het perceel niet verzoekende partij was, doch de vennootschap waarvan de verzoekende partij zaakvoerder was. De Raad van State volgde dit standpunt en verwierp vervolgens op de hiervoor weergegeven gronden het beroep.

**671.** Twee (recentere) arresten van de Raad van State<sup>3484</sup> lijken de vraag of de huurder een (gehele of gedeeltelijke) weigeringsbeslissing kan bestrijden met een annulatie- en/of schorsingsberoep te benaderen vanuit zijn «hoedanigheid».

In de feiten die aanleiding gaven tot een arrest van 10 februari 2009<sup>3485</sup> werd de stedenbouwkundige vergunning tot regularisatie aangevraagd door de huurder. De regularisatievergunning werd echter geweigerd door de Vlaamse minister van ruimtelijke ordening, waarna de huurder een verzoek tot nietigverklaring indiende bij de Raad van State. In een exceptie wierp de verwerende partij op dat de verzoekende partij zich voordeed als houder van een bouwrecht, doch het bewijs ervan niet leverde. De Raad van State stelde vast dat de verzoekende partij geen eigenaar was van het kwestieuze goed, wel huurder, en niet aantoonde hierop enig zakelijk recht te kunnen doen gelden. Hij kon geen vordering die er op gericht is een aanspraak die hem niet toebehoort, in casu het verkrijgen van een vergunning tot regularisatie van een door hem opgerichte constructie, gerealiseerd zien en beschikte bijgevolg niet over de vereiste hoedanigheid om het beroep tot vernietiging in te stellen.

---

<sup>3482</sup> RvS nr. 189.930, *Aerts*, 29 januari 2009.

<sup>3483</sup> Zie daar Hoofdstuk I van dit doctoraatsonderzoek, nr. 72 e.v..

<sup>3484</sup> RvS nr. 190.316, *Goetgebuier*, 10 februari 2009; RvS nr. 197.343, *From Un*, 27 oktober 2009.

<sup>3485</sup> RvS nr. 190.316, *Goetgebuier*, 10 februari 2009.

In de feiten die aanleiding gaven tot het arrest van 27 oktober 2009<sup>3486</sup> had de verzoekende partij, in casu een huurder, een regularisatievergunning aangevraagd voor een kelderbergplaats. De regularisatievergunning werd zowel door het college van burgemeester en schepenen als door de (toenmalige) deputatie geweigerd. In een exceptie betwistte de verwerende partij het belang van de verzoekende partij aangezien de verzoekende partij de regularisatieaanvraag had ingediend in haar hoedanigheid van huurder van de betreffende kelderplaatsen. Intussen was de verzoekende partij echter verhuisd. De Raad trad de exceptie bij en wees de vordering tot nietigverklaring af als onontvankelijk. De Raad oordeelde dat de verzoekende partij niet meer over de hoedanigheid van huurster beschikte waarin ze destijds de vergunningsaanvraag, die geleid had tot het bestreden besluit, had ingediend. Evenmin toonde zij aan dat zij sinds haar verhuis nog enig bouwrecht op het kwestieuze gebouw kon laten gelden zodat de verzoekende partij bijgevolg niet over de vereiste hoedanigheid beschikte om het beroep tot vernietiging in te stellen.

Of deze rechtspraak fundamenteel afwijkt van de hiervoor besproken (minder recente) rechtspraak van de Raad van State<sup>3487</sup>, valt echter te betwijfelen: (1) anders dan het belang, is de hoedanigheid geen afzonderlijke ontvankelijkheidsvereiste voor een vordering tot nietigverklaring en/of schorsing bij de Raad van State<sup>3488</sup>; (2) een aanknopingspunt vinden we wel terug in artikel 17 Gerechtelijk Wetboek<sup>3489</sup>; «hoedanigheid» - in de zin van artikel 17 Gerechtelijk Wetboek - wordt in de rechtsleer<sup>3490</sup> doorgaans omschreven als *“de rechtstitel krachtens dewelke een persoon, eiser of verweerder, in rechte optreedt, d.w.z. als de rechtsband die er bestaat tussen deze persoon, als actief of passief subject van de vordering, en het voorwerp van de eis, het subjectief recht dat hij aanvoert”*; uit deze definitie volgt dat de hoedanigheid doorgaans samenvalt met de rechtvaardiging van het persoonlijk en rechtstreeks belang; dat is meer bepaald het geval telkens wanneer de vordering, die strekt tot de erkenning van een subjectief recht, wordt uitgeoefend door de titularis van dat recht, die, door dit enkele feit, de hoedanigheid heeft om te handelen teneinde dat recht te doen erkennen; de hoedanigheid is derhalve geen bijzondere voorwaarde voor de ontvankelijkheid of de toelaatbaarheid van de vordering wanneer deze ingesteld wordt door diegene die beweert titularis van het ingeroepen recht te zijn; (3) ook in de hierboven besproken arresten<sup>3491</sup> lijken de begrippen hoedanigheid en belang dicht bij elkaar te liggen; beide arresten vangen immers aan met de overweging dat *“een rechtsvordering waarmee wordt*

<sup>3486</sup> RvS nr. 197.343, *From Un*, 27 oktober 2009.

<sup>3487</sup> RvS nr. 36861, *Vereniging der parochiale werken van het dekenaat Maseik e.a.*, 25 april 1991, A.P.M. 1991, 67, Arr. RvS 1991, z.p.; RvS nr. 41.511, *De Wolf en consorten*, 29 december 1992, Arr. RvS 1992, z.p.; RvS nr. 88218, *Wachtelaer en Archi*, 23 juni 2000, A.P.M. 2000, 135, Amén. 2001, 77.

<sup>3488</sup> Voor een overzicht van de ontvankelijkheidsvereisten m.b.t. het annulatieberoep bij de Raad van State, zie A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VANDE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch administratief recht*, Mechelen, Kluwer, 2009, p. 1010-1028, nrs. 1004-1014.

<sup>3489</sup> Artikel 17 Gerechtelijk Wetboek bepaalt dat een rechtsvordering niet kan toegelaten worden, indien de eiser geen «hoedanigheid» en geen «belang» heeft om ze in te dienen.

<sup>3490</sup> P. VANLERSBERGHE, “Artikel 17 Ger. W.”, in P. DEPUYDT, B. ALLEMEERSCH, D. LINDEMANS en S. RAES, *Gerechtelijk recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, Mechelen, losbl., Deel I, Hoofdst. II, p. 20-21, nr. 20 en p. 36-37, nr. 36.

<sup>3491</sup> Het dient overigens opgemerkt te worden dat in het arrest van 27 oktober 2009 (RvS nr. 197.343, *From Un*, 27 oktober 2009) de beoordeling door de Raad geschiedt naar aanleiding van een exceptie van onontvankelijkheid bij gebrek aan actueel belang.

beoogd een voordeel dat werd geweigerd alsnog te verkrijgen, kan in beginsel alleen worden ingesteld door diegene die op dat voordeel aanspraak kan maken”, hetgeen nauw aansluit aan bij de hoger<sup>3492</sup> gegeven omschrijving van het (ongedefinieerde) wettelijk begrip «belang», nl. “het voordeel dat de verzoeker verwacht uit het verdwijnen van de schade die voor hem is ontstaan uit de bestreden beslissing, welke verdwijning het verhoopte gevolg is van de gevorderde vernietiging”<sup>3493</sup>.

**672.** Twijfel omtrent het *bouwrecht* in hoofde van de huurder lijkt in de rechtspraak van de Raad van State in diens voordeel te spelen.

In een arrest van 27 april 2009<sup>3494</sup> diende de Raad te oordelen over een vernietigingsberoep gericht tegen een beslissing waarbij de (toenmalige) bestendige deputatie (in beroep) een aanvraag tot stedenbouwkundige had geweigerd. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning had betrekking op een “ingang en hofweg” waarop de verzoeker een erfdienstbaarheid had en die hij beoogde te betegelen. De verwerende partij betwistte het belang in hoofde van de verzoeker o.m. om reden dat diens zakelijk recht op dit perceel dit niet zou toelaten. De Raad van State verwierp de exceptie. De Raad oordeelde dat hij niet bevoegd was zich uit te spreken over de vraag of het zakelijk recht dat de verzoeker op het betrokken perceel bezat, hem toeliet van de gevraagde vergunning gebruik te maken. De erfdienstbaarheid waarover de verzoekende partij beschikte stond vast, maar omtrent de draagwijdte van de erfdienstbaarheid bestond echter discussie. Daarover kon de Raad zich echter niet uitspreken: krachtens artikel 144 Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de rechtbanken en een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten<sup>3495</sup>.

## **b. Beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen**

**673.** Sinds 1 september 2009 kent het Vlaams gewest een nieuw «administratief rechtscollege», de «Raad voor Vergunningsbetwistingen»<sup>3496 3497</sup>. De Raad voor Vergunningsbetwistingen is bevoegd om te oordelen over beroepen tot nietigverklaring en/of schorsing tegen (stilzwijgende of

<sup>3492</sup> Deel II van dit doctoraatsonderzoek, randnr. 593.

<sup>3493</sup> A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VANDE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch administratief recht*, Mechelen, Kluwer, 2009, p. 1013, nr. 1005.

<sup>3494</sup> RvS nr. 192.718, *Laridon*, 27 april 2009.

<sup>3495</sup> Vaste rechtspraak van de Raad van State, zie bv.: RvS nr. 63.632, *Gregoire en Rowart*, 17 december 1996; RvS nr. 63.021, *Warrot en Callaert*, 12 november 1996; RvS nr. 185.153, *Urbain en Hardy*, 3 juli 2008; RvS nr. 187.858, *gemeente Grimbergen*, 12 november 2008; RvS nr. 195.812, *D'Hondt en De Winne*, 8 september 2009.

<sup>3496</sup> Zie bv. T. DE WAELE, “Vergunningen”, in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke Ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid*, in CPR, Brugge, Vanden Broele, 2010, p. 188, nr. 180.

<sup>3497</sup> De oprichting van de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd gesteund d.m.v. een beroep op de zgn. impliciete bevoegdheden werd door het Grondwettelijk Hof grondwettig bevonden (zie GwH 27 januari 2011, nr. 8/2011, *Amén*. 2011, 206, *APT* 2011, 52, *A.GrwH* 2011, 155, *BS* 14 maart 2011, 16156, *Bb&b* 2011, 55, *Juristenkrant* 2011, afl. 225, 1, *MER* 2011, 184, noot A. VERLINDEN, *RABG* 2011, 479, noot S. LUST, *RW* 2010-11, 1277, *RW* 2011-12, 1640, noot J. MOLLIN, *TBO* 2011, 157, noot L. DE MEYERE, *TBP* 2011, 204, *TMR* 2011, 396, *TROS-Nieuwsbrief* 2011, afl. 3, 6, *TVW* 2011, 184).



uitdrukkelijke) beslissingen, gewezen in laatste administratieve aanleg, m.b.t. (1) het verlenen of weigeren van stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen<sup>3498</sup>, (2) het al dan niet valideren van as-buittattesten<sup>3499</sup> en (3) het al dan niet opnemen van constructies als vergund geacht in het gemeentelijk vergunningenregister<sup>3500</sup>.

**674.** Anders dan de RvS-wet, duidt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>3501</sup> uitdrukkelijk aan wie «belanghebbende» is om een beroep in te stellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen<sup>3502</sup>, nl.:

- (1) de aanvrager van de vergunning of het as-buittattest, respectievelijk de persoon die beschikt over zakelijke of persoonlijke rechten ten aanzien van een constructie die het voorwerp uitmaakt van een registratiebeslissing, of die deze constructie feitelijk gebruikt,
- (2) de bij het dossier betrokken vergunningenverlenende bestuursorganen,
- (3) elke natuurlijke persoon of rechtspersonen die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing,
- (4) procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten,
- (5) de leidend ambtenaar van het departement of, bij afwezigheid, diens gemachtigde voor vergunningen die afgegeven zijn binnen de reguliere procedure, behalve in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, § 1, derde lid, en
- (6) de leidend ambtenaar of, bij afwezigheid, diens gemachtigde van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid, respectievelijk artikel 4.7.26, § 4, 2°, op voorwaarde dat die instantie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd verzocht;

**675.** Specifiek m.b.t. de hier onderzochte vraag, nl. kan een huurder - tevens aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning - een (gehele of gedeeltelijke) weigeringsbeslissing bestrijden d.m.v. een beroep bij de Raad voor Vergunningenbetwistingen, lijkt de bepaling van artikel 4.8.11, §1, 1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarin de «aanvrager van de vergunning» als «belanghebbende» wordt aangeduid, hierop dus een bevestigend antwoord te geven. Aangezien, zoals hoger<sup>3503</sup> uiteengezet, de huurder (principeel) een stedenbouwkundige vergunning kan

---

<sup>3498</sup> Art. 4.8.1, lid 2, 1° Vlaamse codex RO.

<sup>3499</sup> Art. 4.8.1, lid 2, 2° Vlaamse codex RO.

<sup>3500</sup> Art. 4.8.1, lid 2, 3° Vlaamse codex RO.

<sup>3501</sup> Artikel 4.8.11, §1 Vlaamse codex RO.

<sup>3502</sup> Voor een bespreking, zie T. LOOSE, “Wie heeft belang bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen?”, *MER* 2012, 106-113.

<sup>3503</sup> Zie randnr. 636 - 667.

aanvragen en de aanvrager vervolgens door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening als belanghebbende wordt aanzien, lijkt het aannemelijk dat de huurder zich, ingeval van gehele of gedeeltelijke weigering, zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen kan wenden. Ook als verwerende partij zal hij overigens zij rechten kunnen vrijwaren. De hierboven opgesomde belanghebbende kunnen immers ook «tussenkomen» in een procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen<sup>3504</sup>. De rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft dit intussen bevestigd.

In de feiten die aanleiding gaven tot de arresten van 30 maart 2011<sup>3505</sup> en 6 juli 2011<sup>3506</sup> was de verzoekende partij huurder die een stedenbouwkundige vergunning had aangevraagd met het oog op de inrichting van een terrein voor de aan- en verkoop van tweedehandswagens. De stedenbouwkundige vergunning werd uiteindelijk door de Deputatie geweigerd, waarna de huurder een vernietigingsberoep bij de Raad voor Vergunningenbetwistingen instelde. De Raad verklaarde het beroep in het arrest van 30 maart 2011 ontvankelijk daartoe stellende dat de verzoekende partij de aanvrager was van de stedenbouwkundige vergunning en derhalve diende te worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.(11), §1, lid 1, 1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. In het arrest van 6 juli 2011 bevestigde de Raad, weze het minstens impliciet, dat de verzoende partij – als huurder – belanghebbende partij *was*. De Raad stelde immers vast dat de verzoekende partij *niet langer* huurder was van het pand en het terrein waarop de bestreden beslissing betrekking had zodat de verzoekende partij niet langer deed blijken van een actueel belang en de vordering bijgevolg niet langer ontvankelijk was.

**676.** De rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen<sup>3507</sup> die betrekking heeft op het belang van de stedenbouwkundige inspecteur<sup>3508</sup> en het college van burgemeester en schepenen, ondersteunt de stelling dat de huurder, als aanvrager, belanghebbende is en dus op ontvankelijke wijze een beroep tot nietigverklaring kan instellen tegen een (gehele of gedeeltelijke) weigeringsbeslissing m.b.t. een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

In een arrest van 26 oktober 2011<sup>3509</sup> diende Raad voor Vergunningsbetwistingen te oordelen over het belang van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur, die als belanghebbende partij werd aangeduid om een annulatieberoep in te stellen. Toch werd zijn belang door de tussenkomende partij

---

<sup>3504</sup> Artikel 4.8.21, §1 Vlaamse codex RO.

<sup>3505</sup> RvVb 30 maart 2011, nr. A/2011/0037.

<sup>3506</sup> RvVb 6 juli 2011, nr. A/2011/0098.

<sup>3507</sup> Zie bv. RvVb 26 oktober 2011, nr. A/2011/0152 en RvVb 13 september 2011, nr. S/2011/0111.

<sup>3508</sup> Voor het decreet van 6 juli 2012 werd de stedenbouwkundig inspecteur aangeduid als belanghebbende partij (zie oud artikel 4.8.16, §1, lid 1, 5° Vlaamse codex RO). Sinds het decreet van 6 juli 2012 (*BS* 24 augustus 2012, ed. 2) wordt in de plaats hiervan als belanghebbende aangeduid “*de leidend ambtenaar van het departement, of bij afwezigheid, diens gemachtigde*” (zie nieuw artikel 4.8.11, §1, lid 15° Vlaamse codex RO). Deze wijziging kaderde in de vereenvoudiging van procedures en versnelling van investeringsprojecten (zie daarover T. LOOSE, “Wie heeft belang bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen?”, *MER* 2012, p. 112, nr. 30; zie voor een algemene bespreking van het decreet van 6 juli 2012: M. BOES: “De nieuwe procedureregels voor de Raad voor Vergunningenbetwistingen”, *RW* 2012-13, 1122-1136).

<sup>3509</sup> RvVb 26 oktober 2011, nr. A/2011/0152.

betwist daartoe samengevat stellende dat hij (slechts) over functioneel belang beschikte zodat zijn belang beperkt was tot het bewaken van zijn prerogatieven. De Raad voor Vergunningsbetwisten trad dit standpunt niet bij. De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar is immers aangeduid als één van de belanghebbenden die bij de Raad jurisdictionele beroepen kan instellen. Die mogelijkheid heeft de decreetgever niet onderworpen aan bijkomende voorwaarden of beperkingen.

Een arrest van 13 september 2011<sup>3510</sup> heeft betrekking op het belang van het college van burgemeester en schepenen. Daarmee oordeelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat de tekst van artikel 4.8.16, §1, 2° VCRO duidelijk is. Daarin worden de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen aangeduid als van rechtswege belanghebbenden die een beroep kunnen instellen bij de Raad. Die bestuursorganen moeten hun belang derhalve niet verder bewijzen.

**677.** Uit de hiervoor besproken rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen volgt dat de (natuurlijke en rechts-) personen, door artikel 4.8.11, §1, lid 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening als belanghebbende aangeduid, een beroep bij de Raad voor de vergunningsbetwistingen kunnen instellen. Zij beschikken van rechtswege over het vereiste belang<sup>3511</sup>. Zij moeten hun belang niet verder bewijzen<sup>3512 3513</sup>.

**678.** De enige «kanttekening» die hierbij nog moet geplaatst worden is de vereiste dat de huurder, als aanvrager en dus belanghebbende, gedurende de ganse procedure doet blijken van een «voortdurend, ononderbroken en actueel belang»<sup>3514</sup>. In ontkennend geval zal de Raad voor Vergunningsbetwistingen<sup>3515</sup> de vordering afwijzen als onontvankelijk. Dat was bv. het geval in de hoger besproken een arrest van 2 mei 2011<sup>3516</sup>. De verzoekende partij had een stedenbouwkundige (regularatie)vergunning aangevraagd met het oog op het behoud van een vijver. De stedenbouwkundige vergunning werd echter geweigerd. Hangende de procedure had de verzoekende partij aan de Raad gemeld dat de vijver intussen opgevuld was. Hieruit leidde de Raad

---

<sup>3510</sup> RvVb 13 september 2011, nr. S/2011/0111.

<sup>3511</sup> RvVb 13 september 2011, nr. S/2011/0111.

<sup>3512</sup> RvVb 13 september 2011, nr. S/2011/0111.

<sup>3513</sup> Opgemerkt moet worden dat de zgn. derde belanghebbende, nl. “*elke natuurlijke of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings-, of registratiebeslissing*” (art. 4.8.11, §1, lid 1, 3° Vlaamse codex RO) het bestaan van de hinder of de nadelen zal moeten aantonen. Meer concreet zal hij het bestaan van de hinder of de nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die men ondervindt of zal ondervinden. De hinder en de nadelen moeten persoonlijk, direct en actueel zijn. (zie daarover o.a. T. LOOSE, “Wie heeft belang bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen?”, *MER* 2012, p. 109, nr. 14 e.v.). Ook in die hoedanigheid kan een huurder, dus niet als aanvrager, als een belanghebbende beschouwd worden (zie voor een toepassing: RvVb 27 juli 2012, nr. S/2012/0145).

<sup>3514</sup> T. LOOSE, “Wie heeft belang bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen?”, *MER* 2012, p. 107, nr. 5.

<sup>3515</sup> Zie bv. RvVb 2 mei 2011, nr. A/2011/0056; RvVb 13 september 2011, nr. A/2011/0111.

<sup>3516</sup> Zie RvVb 2 mei 2011, nr. A/2011/0056.

af dat de verzoekende partij geen actueel belang meer had, waarna de Raad het beroep als onontvankelijk afwees. Ook in de feiten die aanleiding gaven tot de hoger besproken arresten van 30 maart 2011<sup>3517</sup> en 6 juli 2011<sup>3518</sup> was dit het geval. Aangezien de huurder, aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning, hangende de procedure geen huurder meer was, beschikte hij niet meer over het vereiste *actuele* belang.

## 2. De leveringsverplichting

### A. Aanpassings- of inrichtingswerken bij aanvang van de huur

679. Op grond van het gemeen huurrecht is de verhuurder uit de aard van het contract, en zonder dat daartoe enig bijzonder beding nodig is, verplicht de gehuurde zaak bij aanvang te «leveren in een goede staat van onderhoud»<sup>3519</sup>. De Woninghuurwet<sup>3520</sup> voegt hier aan toe in haar artikel 2 dat het gehuurde goed, op het ogenblik dat de huurder ervan in het genot treedt, moet beantwoorden aan de elementaire eisen van de «veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid»<sup>3521 3522</sup>.

De huurder zal dus, vóór de ingebruikname van het goed, van de verhuurder kunnen eisen dat deze alle herstellingen uitvoert van gelijk welke aard, zowel de «grove herstellingen» als de zogenaamde «huurherstellingen» welke laatste in principe tijdens de duur van de overeenkomst ten laste van de huurder vallen<sup>3523</sup>. Deze laatste berusten immers op een vermoeden dat zij noodzakelijk zijn geworden door de daad van de huurder, die nu eenmaal gebruikt maakt van de gehuurde zaak. Vóór de levering is er geen enkele reden om dit onderhoud en deze herstellingen ten laste te leggen

---

<sup>3517</sup> RvVb 30 maart 2011, nr. A/2011/0037.

<sup>3518</sup> RvVb 6 juli 2011, nr. A/2011/0098.

<sup>3519</sup> Artikel 1719 en 1720, lid 1 BW; J. NYCKEES, “Art. 1719-1720 BW”, in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 3; P. DE SMEDT en E. DE WITTE, “Administratiefrechtelijke aspecten in het Vlaams Gewest”, in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS, *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 134, nr. 316; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail. Régime général*, Brussel, De Boeck Université, 1993, p. 86-89, nrs. 143-144; J. UYTENDENHOUWEN, “Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten”, *T. Huur* 2002, p. 75-76, nr. 4.

<sup>3520</sup> Wet 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur (B.S. 22 februari 1991).

<sup>3521</sup> J. UYTENDENHOUWEN, “Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten”, *T. Huur* 2002, p. 75-76, nr. 4.

<sup>3522</sup> Bij Koninklijk Besluit van 8 juli 1997 (B.S. 21 augustus 1997) zijn deze beginselen geconcretiseerd in specifieke criteria en voorwaarden die gelden als minimum. Aldus mag het onroerend goed en, in het bijzonder, de funderingen, vloeren en timmerwerk geen in- of uitwendige structurele of stabiliteitsgebreken vertonen of andere gebreken zoals scheuren, breuken of uitgesproken slijtageverschijnselen (artikel 3 K.B. 7 juli 1997). Tevens moet de woning vrij van vochtinfiltratie zijn (artikel 4 K.B. 7 juli 1997). Verder moeten een aantal minimumvoorzieningen aanwezig zijn in de woning, zoals een eigen en permanent tappunt voor drinkbaar water, een gootsteen met reukafsnijder etc. (zie J. UYTENDENHOUWEN, “Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten”, *T. Huur* 2002, p. 76, nr. 4).

<sup>3523</sup> J. UYTENDENHOUWEN, “Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten”, *T. Huur* 2002, p. 75-76, nr. 3.

van de huurder, die bezit neemt van de zaak, waarvan hij nog niet heeft kunnen genieten en waaraan hij nog geen enkele schade heeft kunnen berokkenen, zelfs niet door normaal gebruik<sup>3524</sup>.

680. Uit het voormelde volgt dat de verhuurder mogelijkerwijze en voorafgaandelijk aan de levering, vergunningsplichtige werken zal moeten uitvoeren. Dienaangaande kan volgend onderscheid gemaakt worden<sup>3525</sup>.

De op de verhuurder rustende leveringsverplichting brengt *enerzijds* met zich mee dat indien aanpassings- of inrichtingswerken noodzakelijk zijn, de verhuurder dient in te staan voor de noodzakelijke (stedenbouwkundige) vergunningen<sup>3526</sup>. De leveringsverplichting impliceert dat de verhuurder dient in te staan voor het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunningen die verband houden met het «verhuurde goed» (bouwen, verbouwen, plaatsen van vaste inrichtingen, etc.) en met de «ligging van dat goed» (functiewijziging van het verhuurde goed<sup>3527</sup>)<sup>3528</sup>.

*Anderzijds* dient de huurder in te staan voor de vergunningen en/of wettelijke verplichtingen verbonden aan de «exploitatie» van de activiteiten, los van het gebouw en/of de ligging<sup>3529</sup>. Aldus dient de huurder in te staan voor de wettelijke verplichtingen die inherent verbonden zijn aan het gebruik en de eigen exploitatie: wettelijke verplichting inzake brandveiligheid<sup>3530</sup>, vestigingswetgeving, vergunning voor hinderlijke bedrijven...<sup>3531</sup>. Zo zal een handelshuurder die werken beoogt uit te voeren om het pand geschikt te maken voor de exploitatie van zijn bedrijf, overeenkomstig artikel 7 van de Handelshuurwet<sup>3532 3533</sup>, de vereiste stedenbouwkundige vergunning

<sup>3524</sup> J. NYCKEES, “Art. 1719-1720 BW”, in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 3.

<sup>3525</sup> Zie P. DE SMEDT en E. DE WITTE, “Administratiefrechtelijke aspecten in het Vlaams Gewest”, in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS, *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 134, nr. 316; K. CREYF, “De omvang van de leveringsplicht van de verhuurder met betrekking tot de aanvraag van bouw- en exploitatievergunningen”, (noot onder Rb. Brussel 15 september 1995), *T.R.O.S.* 1996, p. 180, nr. 2.

<sup>3526</sup> Rb. Brussel 15 september 1995, *T. Vred.* 1998, 5, noot, *T.R.O.S.* 1996, 176, noot K. KREYF; J.H. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS en I. SAMOY, “Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak (1995-1998)”, *T.P.R.* 2002-1, p. 245, nr. 192.

<sup>3527</sup> Zie hierover verder.

<sup>3528</sup> P. DE SMEDT en E. DE WITTE, “Administratiefrechtelijke aspecten in het Vlaams Gewest”, in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS, *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 134, nr. 316; K. KREYF, “De bestemmingswijziging van het verhuurde goed en de leveringsverplichting van de huurder”, (noot onder Vred. 27 september 1993), *T. Vred.* 1994, p. 347, nr. 5.a.

<sup>3529</sup> J.H. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS en I. SAMOY, “Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak (1995-1998)”, *T.P.R.* 2002-1, p. 245-246, nr. 192; K. KREYF, “De omvang van de leveringsverplichting van de verhuurder met betrekking tot de aanvraag van bouw- en exploitatievergunning”, (noot onder Rb. Brussel 15 september 1995), *T.R.O.S.* 1996, 180; K. KREYF, “De bestemmingswijziging van het verhuurde goed en de leveringsverplichting van de huurder”, (noot onder Vred. 27 september 1993), *T. Vred.* 1994, 346-347; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail. Régime général*, Brussel, De Boeck Université, 1993, p. 91, nr. 148.

<sup>3530</sup> Cass. 29 mei 1989, *Arr. Cass.* 1988-9, 1133, *Pas.* 1989, I, 1022, *R.C.J.B.* 1990, 533, noot Y. MERCHIEERS, *RW* 1990-91, 1097, noot.

<sup>3531</sup> K. KREYF, “De omvang van de leveringsverplichting van de verhuurder met betrekking tot de aanvraag van bouw- en exploitatievergunning”, (noot onder Rb. Brussel 15 september 1995), *T.R.O.S.* 1996, 180; J.H. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS en I. SAMOY, “Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak (1995-1998)”, *T.P.R.* 2002-1, p. 246, nr. 192.

<sup>3532</sup> Wet van 30 april 1950 (*B.S.* 10 mei 1951).

<sup>3533</sup> Zie hierover verder.

moeten bekomen en, in voorkomend geval, de toepasselijk stedenbouwkundige voorschriften moeten naleven. Zulks geldt ook voor de pachter die, met het oog op de landbouwexploitatie, gebouwen, werken of beplantingen wil verwijderen. Het zelfde principe geldt tenslotte voor de huurder die contractueel of wettelijk gehouden is huurherstellingen uit te voeren<sup>3534</sup>.

## **B. De leveringsverplichting en de contractuele versus stedenbouwkundige bestemming**

681. De verplichting om het gehuurde goed te leveren is een wezenlijke verplichting van de huurovereenkomst en strekt zich uit tot de bijzaken en het toebehoren. Het bestaan en/of de tussenkomst van administratieve voorschriften heeft een weerslag op de leveringsverplichting van de verhuurder in functie van de tussen partijen overeengekomen bestemming. De verhuurder moet zorgen voor het verkrijgen van de noodzakelijke vergunningen. Daarenboven dient de verhuurder een zaak te leveren die dienstig is voor de geplande en afgesproken uitbating<sup>3535</sup>.

Evenwel dient hierbij rekening te worden gehouden dat, zoals hoger<sup>3536</sup> reeds uiteengezet, het ruimtelijk ordeningsrecht – algemeen gesteld – de «openbare orde» raakt<sup>3537</sup>. De gewestplannen, de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen hebben «verordenende kracht» die niet enkel de overheid, doch ook de burger binden<sup>3538</sup>. Dit was uitdrukkelijk bepaald in het Coördinatiedecreet 1996<sup>3539</sup> en het Decreet ruimtelijke ordening 1999<sup>3540 3541</sup>, en is ook bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>3542</sup>. De verordenende kracht heeft als gevolg dat de verhuurder en de huurder beperkt worden in hun vrijheid om de bestemming van gehuurde goed in onderlinge

<sup>3534</sup> P. DE SMEDT en E. DE WITTE, “Administratiefrechtelijke aspecten in het Vlaams Gewest”, in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS, *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 138, nr. 321.

<sup>3535</sup> Zo moet de verhuurder die een gebouw in huur geeft met het oog op de uitbating van een bioscoop of café, dit gebouw in zodanige staat leveren dat de geplande exploitatie mogelijk is, rekening houdende met de door de overheid ter zake opgelegde voorschriften (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail. Régime général*, Brussel, De Boeck Université, 1993, p. 90, nr. 147). Zo strekt de huur van een wagen zich uit tot de verplichting tot afgifte van alle administratieve documenten die indirect verband houden met het gebruik van de gehuurde wagen, onder andere het inschrijvingsbewijs en het keuringsbewijs, doch geenszins tot die documenten die verband houden met de hoedanigheid van de huurder en de mogelijkheden tot gebruik (J.H. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS en I. SAMOY, “Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak (1995-1998)”, *T.P.R.* 2002-1, p. 245-246, nr. 192; K. KREYF, “De omvang van de leveringsverplichting van de verhuurder met betrekking tot de aanvraag van bouw- en exploitatievergunning”, (noot onder Rb. Brussel 15 september 1995), *T.R.O.S.* 1996, 180).

<sup>3536</sup> Zie Deel II van dit doctoraatsonderzoek, randnrs. 523 e.v..

<sup>3537</sup> zie bv. Cass 31 mei 1999, *Arr. Cass.* 1989-90, 1250; Cass. 24 januari 1985, *Pas.* 1985, I, 606; Vred. Elsene 22 april 1998, *Act. jur. baux* 1999, 108; B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaams Gewest*, in *Collectie publiek recht*, Brugge, Van Den Broele, p. 6, nr. 6.

<sup>3538</sup> B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaams Gewest*, in *Collectie publiek recht*, Brugge, Van Den Broele, p. 16, nr. 17; J. GOETHALS en V. VAN DE KEERE, “De wisselwerking tussen het stedenbouw- en huurrecht”, *Huur* 2008, p. 4, nr. 16.

<sup>3539</sup> Artikel 2, §1.

<sup>3540</sup> Artikel 38 §1, laatste lid.

<sup>3541</sup> De verordenende kracht geldt ongeacht of de plannen grafisch zijn voorgesteld of niet (B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaams Gewest*, in *Collectie publiek recht*, Brugge, Van Den Broele, p. 15, nr. 17).

<sup>3542</sup> Artikel 7.4.4, §1 (plannen van aanleg) en 2.2.2, §2, laatste lid (RUP's) Vlaamse codex RO.

overeenstemming<sup>3543</sup> te bepalen. De bestemming die huurder en verhuurder aan het gehuurde goed geven, mag derhalve niet in strijd zijn met de geldende ruimtelijke bestemmingsplannen, en dit op straffe van strafrechtelijke beteugeling en herstelmaatregel. De planologie bepaalt (en beperkt) op die wijze de onderlinge verhouding tussen de huurder en de verhuurder op het vlak van het gebruik van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van de huurovereenkomst<sup>3544</sup>.

**682.** Er rijzen dan ook problemen indien de door partijen overeengekomen bestemming «afwijkt» van de stedenbouwkundige bestemming.

De rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel<sup>3545</sup> ontbindt een huurovereenkomst om de reden dat het gehuurde goed als familiale woning werd vergund terwijl deze gebruikt werd als kantoorruimte niettegenstaande deze functiewijziging (wijziging van familiale woning naar kantoorruimte) ingevolge een bouwverordening van de Brusselse agglomeratie aan een stedenbouwkundige vergunningsplicht onderworpen was. Eens de huurder nieuwe huurders begon te zoeken die het goed aan dezelfde huurvoorwaarden, en dus als kantoorgebouw zouden dienen te gebruiken, ondervond de huurder moeilijkheden aangezien hij geen bewijs kon voorleggen aan potentiële huurders dat het gebouw als kantoorruimte verder gebruikt kon worden vanwege de overheid. De Vrederechter te Sint-Truiden<sup>3546</sup> spreekt de ontbinding van een overeenkomst *ex tunc* uit op grond van het *juridisch* tenietgaan van het betrokken onroerende goed indien de stedenbouwkundige vergunning geweigerd wordt zodat de contractuele bestemming 'detailhandel' niet kan gerealiseerd worden. Volgens de Vrederechter te Sint-Kwintens-Lennik<sup>3547</sup> dient een overeenkomst te worden ontbonden in het nadeel van zowel de huurder als de verhuurder indien de stedenbouwkundige aanvraag tot functiewijziging van agrarische (groentebedrijf) naar niet-agrarische bestemming (fitnesscentrum), wordt geweigerd ingevolge bezwaar ingediend door de buurtbewoners, en de huurder naar aanleiding hiervan de betaling van de huur schorst. De appelrechter<sup>3548</sup> hervormt evenwel dit vonnis en ontbindt ten nadele van de verhuurder de overeenkomst *ex tunc*, en dus met teruggave van de betaalde huurprijs, aangezien de verhuurder tekort schoot in zijn leveringsverplichting<sup>3549</sup>.

---

<sup>3543</sup> Cf. artikel 1134, lid 1 BW.

<sup>3544</sup> J. GOETHALS en V. VAN DE KEERE, "De wisselwerking tussen het stedenbouw- en huurrecht", *Huur* 2008, p. 4, nrs. 16-17.

<sup>3545</sup> Rb. Brussel (20e k.) 27 juni 2000, *RW* 2002-03, afl. 32, 1264, *T. Vred.* 2003, 31, *T.R.O.S.* 2001, 69, noot F. DE PRETER.

<sup>3546</sup> Vred. St.-Truiden 13 oktober 1998, *Huur* 1998-99, 49.

<sup>3547</sup> Vred. Sint-Kwintens-Lennik 27 september 1993, *T. Vred.* 1994, 340, noot K. KREYF.

<sup>3548</sup> Rb. Brussel 15 september 1995, *T. Vred.* 1998, 5, noot, *T.R.O.S.* 1996, 176, noot K. KREYF; zie ook de bespreking van dit vonnis in J.H. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS en I. SAMOY, "Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak (1995-1998)", *T.P.R.* 2002-1, p. 245-246, nr. 192.

<sup>3549</sup> Immers, het beperkte huurgent heeft de overeengekomen huurprijs (95.000 BEF) niet kunnen verantwoorden aangezien de huurder de bedongen huurprijs slechts heeft willen betalen, in het vooruitzicht van de mogelijkheid om het pand als gymnastiek- en fitnesscenter uit baten. De huurder zou nooit tegen die prijs hebben gecontracteerd zonder de mogelijkheid van die uitbating, aldus de appelrechter.

683. Uit voormelde blijkt ontegensprekelijk dat partijen niet geheel vrij zijn de bestemming te kiezen, meer zelfs, zij dienen dit te doen conform de geldende (stedenbouwkundige) voorschriften<sup>3550</sup>. Daarenboven dient de verhuurder ervoor te zorgen dat het goed dat hij levert, kan worden uitgebaat volgens de overeengekomen bestemming, tenzij andersluidend beding<sup>3551</sup>.

Voormelde geldt in elk van de volgende drie volgende hypothesen<sup>3552</sup>. *Ten eerste* is zulks het geval indien de aanvraag tot bestemmingswijzing is geschied voorafgaand aan de huurovereenkomst en de definitieve weigering eveneens vooraf is gegaan aan de huurovereenkomst<sup>3553</sup>. *Ten tweede* geldt zulks indien de aanvraag tot de bestemmingswijziging dateert van vóór de huurovereenkomst en de weigering dateert van ná het ingaan van de huur<sup>3554</sup>. Voormelde is *ten derde* ook van toepassing in het geval zowel de aanvraag als de weigering zich situeren tijdens de duurtijd van de huurovereenkomst.

## C. Suppletieve regeling

684. Hoewel voormelde verplichtingen in beginsel ten laste van de verhuurder vallen, is het nochtans mogelijk te voorzien in een «afwijkende regelingen»<sup>3555</sup>, nu de gemeenrechtelijke leveringsverplichting van aanvullend recht is<sup>3556</sup>. Derhalve kunnen partijen vrijelijk de omvang ervan bepalen en kan de verhuurder zich in principe exonereren van (bepaalde aspecten van) zijn leveringsverplichting<sup>3557</sup>. Het is derhalve van groot belang dat de contractspartijen zich goed informeren over wat in het licht van het ruimtelijk ordeningsrecht al dan niet mogelijk is. Zo zal de huurder geen verhaal hebben tegen de verhuurder indien de door partijen beoogde bestemming van het pand onmogelijk blijkt in het licht van het toepasselijk bestemmingsplan, indien de verhuurder

---

<sup>3550</sup> J. GOETHALS en V. VAN DE KEERE, “De wisselwerking tussen het stedenbouw- en huurrecht”, *Huur* 2008, p. 6, nr. 36.

<sup>3551</sup> F. HAENTJENS, “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, p. 441, nr. 69.

<sup>3552</sup> Zie hierover uitvoerig: K. KREYF, “De bestemmingswijziging van het verhuurde goed en de leveringsverplichting van de huurder”, (noot onder Vred. 27 september 1993), *T. Vred.* 1994, p. 349-350, nr. 5.a.

<sup>3553</sup> In dit geval kan er sprake van bedrog zijn in hoofde van de verhuurder, in welk geval de nietigheid kan uitgesproken worden van de huurovereenkomst (K. KREYF, “De bestemmingswijziging van het verhuurde goed en de leveringsverplichting van de huurder”, (noot onder Vred. 27 september 1993), *T. Vred.* 1994, p. 349, nr. 5.a).

<sup>3554</sup> Niets belet uiteraard de partijen om de huurovereenkomst af te sluiten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning (K. KREYF, “De bestemmingswijziging van het verhuurde goed en de leveringsverplichting van de huurder”, (noot onder Vred. 27 september 1993), *T. Vred.* 1994, p. 349, nr. 5.a).

<sup>3555</sup> S. LEBAU, “Les éléments d’information d’ordre administratif” in G. BENOIT, C. DELFORGE, P. JADOUL, G. ROMMEL en M. VLIES (eds.), *Le bail commercial*, Brussel, la Charte, 2008, 596 en 598; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail. Régime général*, Brussel, De Boeck Université, 1993, p. 92, nr. 150; J. UYTENDENHOUWEN, “Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten”, *T. Huur* 2002, p. 76, nr. 5.

<sup>3556</sup> J. NYCKEES, “Art. 1719-1720 BW”, in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 5; J. UYTENDENHOUWEN, “Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten”, *T. Huur* 2002, p. 76, nr. 5; A. VANDERHAEGHEN, “Burgerlijke aspecten van Stedenbouw. Overtredingen begaan door de huurder”, *Huur* 2009, p. 118, nr. 4.

<sup>3557</sup> P. DE SMEDT en E. DE WITTE, “Administratiefrechtelijke aspecten in het Vlaams Gewest”, in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS, *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 134, nr. 316; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail. Régime général*, Brussel, De Boeck Université, 1993, p. 95, nr. 154.



zich heeft ontlast van een eventuele aansprakelijkheid en de huurder de mogelijkheid had zich vooraf te informeren<sup>3558</sup>.

Daarnaast voorziet de Woninghuurwet in haar artikel 8 specifiek in de mogelijkheid om via het sluiten van een zgn. *renovatieovereenkomst*<sup>3559</sup> af te wijken van het hiervoor besproken artikel 2 van de Woninghuurwet<sup>3560</sup>.

## D. Sanctie

**685.** Naast de «ontbinding», blijven ook de andere «gemeenrechtelijke sancties» van toepassing. Aldus kan de huurder bij foutieve niet nakoming door de verhuurder van zijn verplichtingen, de *exceptio non adimpleti contractus* inroepen. Daarnaast kan hij bij toepassing van artikel 1184, lid 2 Burgerlijk Wetboek, naast de ontbinding, opteren voor de gedwongen uitvoering, beiden meer schadevergoeding. Indien evenwel de door partijen beoogde bestemming in het licht van de wetgeving niet kan worden vergund, treedt de «ontbinding van rechtswege» in vanaf het ogenblik van het volledig tenietgaan van het goed, zodat er geen keuzemogelijkheid is ten aanzien van de gedwongen uitvoering<sup>3561</sup>. Ingeval van overmacht daarentegen dient de risicoleer te worden toegepast en zullen beide partijen geheel of gedeeltelijk bevrijd zijn<sup>3562</sup>.

## 3. Werken tijdens de huurovereenkomst

### A. Werken ten laste van de verhuurder

**686.** Gedurende de huurtijd is de verhuurder verplicht het goed in goede staat te onderhouden<sup>3563</sup> en daaraan de herstellingen uit te voeren die nodig geacht worden, behoudens de herstellingen ten laste van de huurder<sup>3564</sup> <sup>3565</sup>. Hoewel het onderscheid tussen onderhoud en herstelling niet duidelijk is

---

<sup>3558</sup> Vred. St.-Truiden 14 oktober 1997, *T. Vred.* 2000, 24.

<sup>3559</sup> Een renovatieovereenkomst is een overeenkomst waarbij de huurder zich, met instemming van de verhuurder, ertoe verbindt aan het onroerend goed renovatie- of herstellingswerken uit te voeren en dit tegen vermindering of kwijtschelding van de huurprijs tijdens een bepaalde periode of nog in ruil voor de verbintenis van de verhuurder om gedurende een bepaalde periode af te zien van het recht aan de huurovereenkomst een einde te maken of van het recht de herziening van de huurprijs te vragen (J. UYTDEHOUWEN, “Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten”, *T. Huur* 2002, p. 76, nr. 5).

<sup>3560</sup> J. UYTDEHOUWEN, “Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten”, *T. Huur* 2002, p. 76, nr. 5.

<sup>3561</sup> K. KREYF, “De bestemmingswijziging van het verhuurde goed en de leveringsverplichting van de huurder”, (noot onder Vred. 27 september 1993), *T. Vred.* 1994, p. 349, nr. 5.a.

<sup>3562</sup> J. NYCKEES, “Art. 1719-1720 BW”, in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 5; C. ENGELS, *Bijzondere overeenkomsten: syllabus*, Brugge, Die Keure, 2006, 149.

<sup>3563</sup> Artikel 1719, lid 2, 2° BW.

<sup>3564</sup> Artikel 1720, lid 2 BW.

<sup>3565</sup> J. UYTDEHOUWEN, “Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten”, *T. Huur* 2002, p. 77, nr. 8; C. ENGELS, *Bijzondere overeenkomsten: syllabus*, Brugge, Die Keure, 2006, 149; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail. Régime général*, Brussel, De Boeck Université, 1993, p. 188, nr. 312. Zie hierover uitgebreid: J. NYCKEES, “Art. 1719-1720 BW”, in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 8-16.

afgelijnd<sup>3566</sup>, kan algemeen gesteld worden dat de verplichting van de verhuurder tot «onderhoud» een algemene en voortdurende verplichting is, die erin bestaat dat hij er dient over te waken dat het goed dienstig blijft tot het gebruik waartoe het werd verhuurd. De «herstelplicht» is weliswaar een toepassing van de onderhoudsplicht<sup>3567</sup>, doch het is geen continue verplichting: zij ontstaat eerst wanneer er schade is ontstaan die dient te worden hersteld en de verhuurder daartoe door de huurder wordt gesommeerd<sup>3568</sup>.

## B. Werken ten laste van de huurder

687. In tegenstelling tot hetgeen hiervoor is uiteengezet m.b.t. de leveringsplicht van de verhuurder, vallen «inrichtingswerken» welke gedurende de huurovereenkomst verplicht worden ingevolge normen opgelegd door de overheid ten laste van de huurder<sup>3569</sup>. Deze stelling wordt als vaststaande beschouwd ingevolge twee arresten van het Hof van Cassatie van 29 mei 1989<sup>3570</sup> <sup>3571</sup>. Evenmin is de verhuurder vergoeding verschuldigd voor gebreken aan het verhuurde goed wanneer dit niet (meer) voldoet aan de veiligheidsnormen die de overheid heeft opgelegd na het sluiten van de huurovereenkomst<sup>3572</sup>. Hieruit volgt dat aanpassingswerken die vereist zijn om het gehuurde goed verder te kunnen bewonen of te kunnen exploiteren als gevolg van nieuwe overheidsreglementering (bv. nieuwe brandvoorschriften) die wordt uitgevaardigd tijdens de lopende huurtermijn, dus na het afsluiten van de huurovereenkomst, derhalve *in beginsel* niet onder leveringsverplichting van de verhuurder vallen, noch onder diens verplichting om het verhuurde goed in zodanige staat te

---

<sup>3566</sup> Volgens de PAGE en DEKKERS heeft de onderhoudsverplichting van de verhuurder geen ander voorwerp dan herstellen ('herstellen' is weer in zijn oorspronkelijke goede staat brengen nadat schade of verval is opgetreden, zonodig door te vervangen of te vernieuwen) (zie voor een (goedkeurende) bespreking van deze stelling: J. NYCKEES, "Art. 1719-1720 BW", in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 8; vgl. B. LOUVEAUX, *Le droit du bail. Régime général*, Brussel, De Boeck Université, 1993, p. 189, nr. 312).

<sup>3567</sup> Zie vorige voetnoot.

<sup>3568</sup> J. NYCKEES, "Art. 1719-1720 BW", in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 8-9.

<sup>3569</sup> S. LEBAU, "Les éléments d'information d'ordre administratif" in G. BENOIT, C. DELFORGE, P. JADOUL, G. ROMMEL en M. VLIES (eds.), *Le bail commercial*, Brussel, la Charte, 2008, 598; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail. Régime général*, Brussel, De Boeck Université, 1993, p. 189, nr. 313; J. UYTENDENHOUWEN, "Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten", *T. Huur* 2002, p. 77, nr. 8.

<sup>3570</sup> Cass. 29 mei 1989 (twee arresten), *Arr. Cass.* 1988-9, 1133, *Pas.* 1989, I, 1022, *R.C.J.B.* 1990, 533, noot Y. MERCHIEERS, *RW* 1990-91, 1097, noot.

<sup>3571</sup> In het eerste arrest stelt het Hof uitdrukkelijk dat "(...) *het vonnis eveneens beslist dat aanpassingswerken vereist waren als gevolg van nieuwe veiligheidsnormen die de overheid na het sluiten van de huurovereenkomst oplegde om het verhuurde goed te mogen blijven exploiteren; (...) zodanige werken (vallen niet) onder de onderhouds- en herstelplichting die in de artikelen 1719 en 1720 van het Burgerlijk Wetboek aan de verhuurder worden opgelegd*". Deze stelling wordt bevestigd door het Hof van Cassatie in het tweede arrest stellende dat "(...) *de door de artikelen 1719 en 1720 van het Burgerlijk Wetboek aan de verhuurder opgelegde herstellings- en onderhoudswerken niet inhouden dat werkzaamheden die noodzakelijk worden gemaakt door in de loop van de huur uitgevaardigde normen inzake brandveiligheid bij hotelexploitatie, ten laste van de verhuurder zijn*".

<sup>3572</sup> K. KREYF, "De omvang van de leveringsverplichting van de verhuurder met betrekking tot de aanvraag van bouw- en exploitatievergunning", (noot onder Rb. Brussel 15 september 1995), *T.R.O.S.* 1996, 181.

onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is<sup>3573</sup>, behoudens andersluidend beding<sup>3574</sup>.

Een toepassing hiervan vinden we terug in een vonnis van de Vrederechter van Sint-Kwintens-Lennik van 23 juni 1997<sup>3575</sup>. Partijen waren verbonden door een handelshuurovereenkomst m.b.t. een benzinestation, met werkplaats en aanhorigheden en appartement. Aangezien de hernieuwing van milieuvergunning werd geweigerd stelt de Vrederechter vast dat het goed slechts gedeeltelijk bruikbaar is en gedeeltelijk is tenietgegaan zodat de huurder slechts 1/3 van de huurprijs dient te betalen en oordeelt dat wanneer er werken moeten gebeuren op grond van nieuwe wettelijke of administratieve voorschriften, dan kunnen deze werken niet ten laste gelegd worden van de eigenaar. Dergelijke werken vallen niet onder de onderhoudsverplichting die in de artikelen 1719 en 1720 Burgerlijk Wetboek aan de verhuurder worden opgelegd.

**688.** De huurder van zijn kant<sup>3576</sup> dient het gehuurde goed te gebruiken als een goed huisvader, en dit volgens de bestemming welke bij het huurcontract aan het goed is gegeven, of volgens dewelke, bij gebreke van overeenkomst, naargelang van de omstandigheden wordt vermoed<sup>3577 3578</sup>. Indien de huurder het gehuurde goed voor een ander gebruik bezigt dan waarvoor het bestemd was, of voor een gebruik waaruit enig nadeel kan ontstaan voor de verhuurder, kan deze, naar gelang de omstandigheden, de huur doen ontbinden<sup>3579</sup>.

De Vrederechter te Gent<sup>3580</sup> ontbond in het nadeel van de huurder de huurovereenkomst aangezien de huurder het pand onbeschermd had verlaten nadat een hernieuwing en uitbreiding van de milieuvergunning (gedeeltelijk) werd geweigerd terwijl op de huurder de verplichting rust het gehuurde handelspand te onderhouden, stofferen en uit te baten als een goed huisvader (art. 1728 BW) en verwierp overmacht in hoofde van de huurder. Dit vonnis werd in graad van beroep

---

<sup>3573</sup> Artikel 1719, 2° BW.

<sup>3574</sup> P. DE SMEDT en E. DE WITTE, "Administratiefrechtelijke aspecten in het Vlaams Gewest", in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS, *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 135-136, nr. 316; J.H. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS en I. SAMOY, "Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak (1995-1998)", *T.P.R.* 2002-1, p. 246, nr. 192.

<sup>3575</sup> Vred. St.-Kwintens-Lennik 23 juni 1997, *T. Vred.* 1998, 366, noot B. HUBEAU.

<sup>3576</sup> Zie artikel 1728 BW.

<sup>3577</sup> J. GOETHALS en V. VAN DE KEERE, "De wisselwerking tussen het stedenbouw- en huurrecht", *Huur* 2008, p. 5, nr. 32.

<sup>3578</sup> De verplichting voor de huurder om het gehuurde goed als een goed huisvader te gebruiken, komt er op neer dat hij dit zal moeten aanwenden als een normaal zorgvuldige en voorzichtige persoon. Hij zal in die hoedanigheid het nodige doen om de gehuurde zaak in stand te houden en te onderhouden en om schade te voorkomen. De verbintenis van de huurder is wel een inspanningsverbintenis en geen resultaatsverbintenis (J. NYCKEES, "Art. 1729 BW", in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 2).

<sup>3579</sup> Zie artikel 1729 BW, dat een toepassing is van het principe van artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek (J. NYCKEES, "Art. 1729 BW", in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 3; J. UYTENDHOUWEN, "Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten", *T. Huur* 2002, p. 77, nr. 9).

<sup>3580</sup> Vred. Gent 10 september 1997, *Huur* 1998-99, 218.

hervormd<sup>3581</sup>. De appelrechter stelt, in tegenstelling tot de eerste rechter, vast dat uit de feiten volgde dat de gedeeltelijke weigering van de milieuvergunning gesteund was op elementen inherent aan het onroerend goed en de ligging ervan en geenszins op fouten/nalatigheden eigen aan de huurder zodat de huurder terecht vorderde toepassing te maken van artikel 1722 Burgerlijk Wetboek: de verhuurder bevond zich, ingevolge overmacht, in de totale onmogelijkheid aan de huurder het genot te verschaffen van het gehuurde goed zodat de overeenkomst van rechtswege ontbonden was.

## C. Verbouwingen en verbeteringen

689. Wat betreft de mogelijkheid voor de huurder tot het uitvoeren van verbouwingen en verbeteringen in de loop van de overeenkomst, zijn partijen «volledig vrij» om in het contract de aard en de omvang van dergelijke werken te bepalen, om bepaalde werken afhankelijk te maken van de toestemming van de verhuurder en om het lot te regelen van deze werken bij het einde van de overeenkomst<sup>3582</sup>. Bij ontstentenis aan contractuele regeling heeft de huurder geen recht om bouwwerken of beplantingen aan te brengen. De huurder mag het goed niet wijzigen, alleen aanpassen aan zijn behoeften<sup>3583 3584</sup>.

Wel dient te worden gewezen op artikel 7 t.e.m. 9 van de Handelshuurwet<sup>3585</sup> krachtens dewelke de handelshuurder onder bepaalde voorwaarden<sup>3586</sup> het recht heeft aan het gehuurde goed elke verbouwing – ook verbouwing die van aard zijn de structuur van het goed te wijzigen – uit te voeren die dienstig is voor zijn onderneming<sup>3587 3588</sup>. Het zou de handelshuurder zelfs toegelaten zijn in bepaalde gevallen *nieuwe* gebouwen op te richten<sup>3589 3590</sup>.

---

<sup>3581</sup> Rb. Gent 13 februari 1998, *T. Huur* 1997-98, 282.

<sup>3582</sup> J. UYTENDENHOUWEN, “Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten”, *T. Huur* 2002, p. 78, nr. 10.

<sup>3583</sup> C. ENGELS, *Bijzondere overeenkomsten: syllabus*, Brugge, Die Keure, 2006, 176.

<sup>3584</sup> UYTENDENHOUWEN formuleert het iets ‘milder’ en stelt dat de huurder het recht heeft om constructies op te richten, om werken of aanplantingen uit te voeren die hem toestaan ten volle van het gehuurde goed te genieten, zonder daarbij echter de structuur zelf van het gebouw te mogen wijzigen. Zo mag de huurder schilderen, behangen, lichtreclame plaatsen, een telefoon installeren, een voorlopig schutsel aanbrengen, een badkamer installeren (J. UYTENDENHOUWEN, “Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten”, *T. Huur* 2002, p. 78, nr. 10).

<sup>3585</sup> Wet van 30 april 1950 (*B.S.* 10 mei 1951).

<sup>3586</sup> M.n. moeten de verbouwingswerken *dienstig zijn voor de onderneming* en de *kosten* ervan mogen de drie jaar huur niet te boven gaan (A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1971, p. 80-83, nrs. 143-153).

<sup>3587</sup> J. UYTENDENHOUWEN, “Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten”, *T. Huur* 2002, p. 78, nr. 10.

<sup>3588</sup> Dit principe is van dwingend recht zodat partijen er geen afstand van kunnen doen (A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1971, p. 81, nr. 146).

<sup>3589</sup> Zie Cass. 16 mei 1980, *RW* 1980-81, 2243.

<sup>3590</sup> PAUWELS betwist evenwel dat nieuwe werken onder toepassing van artikel 7 Handelshuurwet zou vallen: “De werken van inwendige schikking alsook het oprichten van nieuwe gebouwen blijven aan het gemeenrechtelijk stelsel onderworpen” (A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1971, p. 81, nr. 145).

## 4. Werken bij het einde van de huurovereenkomst

### A. Verwijderen of behouden uitgevoerde werken

690. In een aantal gevallen zal het voorkomen dat de tijdens de huurperiode uitgevoerde werken bij het einde van de huur moeten verwijderd worden wat op zich opnieuw het uitvoeren van (afbraak)werken impliceert<sup>3591</sup>. Indien de huurder tijdens de huurovereenkomst, zonder hiertoe het recht te hebben, bouwwerken heeft uitgevoerd of beplantingen heeft aangebracht, beschikt de verhuurder aan het einde van de overeenkomst<sup>3592</sup> over volgende aanspraken. Hierbij dient een «onderscheid» te worden gemaakt naargelang de werken of beplantingen al dan niet kunnen weggenomen worden<sup>3593</sup>. Indien deze wegneembaar zijn, kan de verhuurder (1) de huurder verplichten tot wegname en herstel in de oorspronkelijke toestand, (2) opteren voor het behoud mits vergoeding<sup>3594</sup> of (3) zelf over te gaan tot wegname. Indien de bouwwerken of beplantingen niet kunnen weggenomen worden, kan de verhuurder de werken niet doen wegnemen, maar dient hij ook geen vergoeding te betalen<sup>3595</sup>, hoewel zulks betwist wordt<sup>3596</sup>.

Artikel 9 Handelshuurwet<sup>3597</sup> voorziet evenwel in afwijking van het gemeen recht. Wanneer de werken zijn uitgevoerd op kosten van de huurder, met het uitdrukkelijk of stilzwijgend akkoord van de verhuurder kan deze laatste, behoudens andersluidende overeenkomst, de verwijdering ervan bij het vertrek van de huurder niet vorderen. De verhuurder kan zich wel tegen de verwijdering van deze werken verzetten<sup>3598</sup>. Indien de werken niet verwijderd worden, heeft de huurder recht op vergoeding<sup>3599</sup>. Indien de werken zijn uitgevoerd zonder verlof van de verhuurder, heeft de verhuurder het recht te eisen de lokalen in hun vroegere toestand te herstellen<sup>3600</sup>, onverminderd

---

<sup>3591</sup> J. UYTENDHOUWEN, “Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten”, *T. Huur* 2002, p. 78, nr. 10.

<sup>3592</sup> Tijdens de huurovereenkomst kan de verhuurder (1) de afbraak vorderen met herstel in de oorspronkelijke staat, (2) schadevergoeding (art. 555, lid 1 en 2 BW) en (3) de ontbinding van de huurovereenkomst (zie C. ENGELS, *Bijzondere overeenkomsten: syllabus*, Brugge, Die Keure, 2006, 176; vgl. A. VANDERHAEGHEN, “Burgerlijke aspecten van Stedenbouw. Overtredingen begaan door de huurder”, *Huur* 2009, p. 122, nr. 24).

<sup>3593</sup> C. ENGELS, *Bijzondere overeenkomsten: syllabus*, Brugge, Die Keure, 2006, 176; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Brussel, Larcier, 2011, p. 423, nr. 465.

<sup>3594</sup> Deze vergoeding zou zijn rechtsgrond vinden in de vermogensvermeerdering zonder oorzaak (J. UYTENDHOUWEN, “Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten”, *T. Huur* 2002, p. 79, nr. 11 met verwijzing naar Cass. 18 april 1991, *Arr. Cass.* 1990-91, 839, *Pas.* 1991, I, 740).

<sup>3595</sup> Zie Rb. Hasselt 30 maart 2000, *A.J.T.* 2000-2001, 214.

<sup>3596</sup> Zie hierover C. ENGELS, *Bijzondere overeenkomsten: syllabus*, Brugge, Die Keure, 2006, 177. Vgl. A. VANDERHAEGHEN, “Burgerlijke aspecten van Stedenbouw. Overtredingen begaan door de huurder”, *Huur* 2009, p. 122, nr. 25.

<sup>3597</sup> Zie daarover uitvoerig: B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Brussel, Larcier, 2011, p. 425-438, nrs. 467-481.

<sup>3598</sup> De verhuurder beschikt m.a.w. over een zeker ‘vetorecht’ (J. UYTENDHOUWEN, “Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten”, *T. Huur* 2002, p. 79, nr. 12).

<sup>3599</sup> M.n. heeft de verhuurder de keuze om *ofwel* de waarde van de materialen en het arbeidsloon te vergoeden, *ofwel* een bedrag gelijk aan de meerwaarde welke het goed erdoor heeft verkregen (A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1971, p. 86, nr. 166).

<sup>3600</sup> Zowel tijdens de huurovereenkomst, als bij het einde van de huurovereenkomst (J. UYTENDHOUWEN, “Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten”, *T. Huur* 2002, p. 79, nr. 12).

schadevergoeding<sup>3601</sup>. Tevens heeft de verhuurder in voorkomend geval het recht de werken te behouden, in welk geval geen vergoeding verschuldigd is<sup>3602</sup>.

**691.** Indien de eigenaar ervoor opteert de werken weg te nemen, kan dit eerst en vooral (uiteraard) vergunningsplichtig zijn<sup>3603</sup>. Daarenboven, indien de eigenaar opteert voor behoud van de werken of beplantingen – die zonder de daartoe vereiste stedenbouwkundige vergunning zijn opgericht – kan zulks tevens stedenbouwkundige gevolgen te weeg brengen. Meer bepaald kan de eigenaar, naast de huurder (art. 6.1.1, lid 1, 1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), strafbaar zijn indien de huurder deze werken heeft uitgevoerd met medeweten van de eigenaar (art. 6.1.1, lid 1, 3° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)<sup>3604</sup> <sup>3605</sup>. Tevens kan de verhuurder strafbaar zijn voor het instandhouden voor zover het goed gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied<sup>3606</sup> <sup>3607</sup>.

## B. Opzegging ingevolge bouwen, verbouwen of renoveren

**692.** Een ander probleem dat hier kan behandeld worden, is de opzeggingsmogelijkheid in hoofde van de verhuurder krachtens artikel 3, §3 Woninghuurwet. Krachtens artikel 3, §3 Woninghuurwet<sup>3608</sup> heeft de verhuurder het recht de woninghuurovereenkomst bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, op te zeggen indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren<sup>3609</sup>. De werken moeten qua aard<sup>3610</sup> en omvang<sup>3611</sup> aan bepaalde

---

<sup>3601</sup> J. UYTENDHOUWEN, “Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten”, *T. Huur* 2002, p. 79, nr. 12.

<sup>3602</sup> A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1971, p. 87, nr. 168.

<sup>3603</sup> Artikel 4.2.1 Vlaamse codex RO; A. VANDERHAEGHEN, “Burgerlijke aspecten van Stedenbouw. Overtredingen begaan door de huurder”, *Huur* 2009, p. 122, nrs. 24-25.

<sup>3604</sup> Volgens hetwelk de *eigenaar* strafbaar kan worden gesteld wanneer deze ‘aanvaardt’ of ‘toestaat’ dat een stedenbouwkundig misdrijf wordt gepleegd (J. UYTENDHOUWEN, “Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten”, *T. Huur* 2002, p. 85, nr. 25; B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaams Gewest*, in *Collectie publiek recht*, Brugge, Van Den Broele, p. 327, nr. 223).

<sup>3605</sup> J. UYTENDHOUWEN, “Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten”, *T. Huur* 2002, p. 79, nr. 11.

<sup>3606</sup> Zie hierover hoger.

<sup>3607</sup> Zie daarover verder randnr. 698.

<sup>3608</sup> Dat van dwingend recht is in het voordeel van de huurder, niet in het voordeel van de verhuurder (M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, in *APR* Antwerpen, Kluwer, 2002, p. 336, nr. 888).

<sup>3609</sup> M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, in *APR* Antwerpen, Kluwer, 2002, p. 323, nr. 849 e.v.

<sup>3610</sup> De werken moeten worden uitgevoerd aan het *bewoonde gedeelte*. De bedoeling hiervan bestaat erin dat de verhuurder de huurovereenkomst niet kan beëindigen indien de werken niet tot gevolg hebben dat de woning tijdelijk onbewoonbaar is (M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, in *APR* Antwerpen, Kluwer, 2002, p. 328, nr. 865-866).

<sup>3611</sup> De werken moeten meer kosten – waarmee niet enkel de ‘netto’ kosten bedoeld worden (M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, in *APR* Antwerpen, Kluwer, 2002, p. 327, nr. 864) – dan drie jaar huur van het gehuurde goed. Als huurprijs dient te worden genomen de huurprijs die eisbaar is op het ogenblik dat de opzegging wordt gegeven (M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, in *APR* Antwerpen, Kluwer, 2002, p. 326, nr. 861).

voorwaarden voldoen en zij dienen aangevat en beëindigd te worden binnen de voorgeschreven termijn.

**693.** Een *eerste* – en binnen het kader van dit onderzoek belangrijke voorwaarde – is dat artikel 3, §3 Woninghuurwet vereist dat de werken worden uitgevoerd met «eerbiediging van de bestemming» van het goed die voortvloeit uit de wets- en verordeningsbepalingen inzake stedenbouw<sup>3612</sup>. Deze regel beoogt te voorkomen dat een onroerend goed dat tot huisvesting is bestemd, in strijd met het ruimtelijk ordeningsrecht tot kantoorruimte wordt omgebouwd en dat die omstandigheid zou rechtvaardigen dat aan de huurder een opzegging wordt betekend<sup>3613</sup>. De voorwaarde betreffende de stedenbouwkundige bepalingen heeft niet tot doel de burgerlijke rechter tot behoeder te maken van de naleving van de administratieve bepalingen, maar zij strekt ertoe te voorkomen dat de bescherming die de huurder op grond van de wet geniet, om onwettige redenen wordt aangetast<sup>3614</sup>. De vraag rijst hoe de verhuurder kan nagaan of aan deze voorwaarde is voldaan. Het ruimtelijk ordeningsrecht bezit informatie-instrumenten die in dit kader rechtszekerheid verschaffen<sup>3615</sup>. De parlementaire voorbereiding verwijzen dienaangaande naar het stedenbouwkundig attest nr. 1 tot vaststelling van de bestemming van het goed<sup>3616</sup>. Zoals hoger uiteengezet<sup>3617</sup> zijn de stedenbouwkundig attesten nr. 1 respectievelijk nr. 2<sup>3618</sup> intussen opgeheven en vervangen door het stedenbouwkundig uittreksel en het stedenbouwkundig attest.

Een *tweede* belangrijke – en formele – voorwaarde die artikel 3, §3 Woninghuurwet stelt, is dat de verhuurder, die de woninghuurovereenkomst op basis van deze rechtsgrond opzegt, aan de huurder «kennis geeft» , ofwel van de hem verleende stedenbouwkundige vergunning, of een omstandig bestek, of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst<sup>3619</sup>. De wet voert geen hiërarchie in wat betreft de

---

<sup>3612</sup> Met 'wets- en verordeningsbepalingen inzake stedenbouw' wordt bedoeld (1) de wet van 29 maart 1962 en haar uitvoeringsbesluiten, (voor het Vlaams Gewest) (2) het Stedenbouwdecreet 1999 en (3) het coördinatiedecreet 1996 (M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, in *APR* Antwerpen, Kluwer, 2002, p. 329, nr. 869).

<sup>3613</sup> M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, in *APR* Antwerpen, Kluwer, 2002, p. 329, nr. 869 met verwijzing naar de parlementaire voorbereidingen (*Parl. St.* Senaat 1989-90, nr. 847/1, 8).

<sup>3614</sup> M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, in *APR* Antwerpen, Kluwer, 2002, p. 329, nr. 870 met verwijzing naar de parlementaire voorbereidingen (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 14, Memorie van Toelichting).

<sup>3615</sup> P. DE SMEDT en E. DE WITTE, "Administratiefrechtelijke aspecten in het Vlaams Gewest", in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS, *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 136, nr. 319.

<sup>3616</sup> *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 14, Memorie van Toelichting; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, in *APR* Antwerpen, Kluwer, 2002, p. 329, nr. 870.

<sup>3617</sup> Zie Deel I van dit doctoraatsonderzoek randnr. 73.

<sup>3618</sup> Artikel 63, §1 Coördinatiedecreet 1996 en het K.B. van 22 oktober 1971 onderscheiden inderdaad 2 types van stedenbouwkundige attesten, m.n. het stedenbouwkundig attest nr. 1 en het stedenbouwkundig attest nr. 2 (B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaams Gewest*, in *Collectie publiek recht*, Brugge, Van Den Broele, p. 364, nr. 354).

<sup>3619</sup> Eén van deze stavingstukken moeten op het ogenblik van de opzegging in het bezit zijn van de verhuurder. Een meerderheid in de rechtsleer verdedigt evenwel de stelling dat de verhuurder niet verplicht is zijn stavingstuk bij de opzegging te voegen, hetgeen weliswaar de aanbeveling verdient (M. DAMBRE en B.

voor te leggen documenten zodat het onjuist is te stellen dat indien de werken een stedenbouwkundige vergunning vereisen, deze vergunning aanwezig moet zijn op het ogenblik van de opzegging. Dit standpunt gaat in tegen de tekst van artikel 3, §3 Woninghuurwet<sup>3620</sup>.

Verder, en *ten derde*, dienen de werken te worden «aangevat» binnen de zes maanden en beëindigd te zijn binnen de vierentwintig maanden na het verstrijken van de door de verhuurder gegeven opzegging, of in geval van verlenging, na teruggave van het goed door de huurder. Dit alles op straffe van schadevergoeding, tenzij de verhuurder buitengewone omstandigheden bewijst. *Quid* indien de verhuurder de stedenbouwkundige vergunning niet of niet tijdig verkrijgt, of wanneer de vergunning vervalt, en derhalve voormelde termijnen niet kan respecteren? Kunnen voormelde gevallen worden beschouwd als een buitengewone omstandigheid. De rechtsleer<sup>3621</sup> is van oordeel dat het niet, of met vertraging, verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning *niet* als buitengewone omstandigheid kan beschouwd worden. Immers, de verhuurder kan ruim op voorhand de aanvraag indienen, zodat hij op het ogenblik van de opzegging inderdaad over een vergunning kan beschikken en zich aldus kan indekken tegen eventuele latere weigeringen van de vergunning. Hierop aanvaardt de rechtsleer evenwel een uitzondering, m.n. indien de verhuurder op het ogenblik van de opzegging beschikt over een gunstig stedenbouwkundig attest. De weigering van de vergunning, bv. ingevolge een planwijziging<sup>3622</sup>, kan dan als zodanig als onvoorzienbaar en verrassend aanzien worden.

## 5. Invloed huurrecht op vergunde werken

**694.** De vraag rijst of het huurrecht het ruimtelijk ordeningsrecht kan beïnvloeden in die zin dat het hebben van een stedenbouwkundige vergunning niet meteen de uitvoering van de werken mogelijk maakt<sup>3623</sup>. M.a.w., kan het huurrecht de uitvoering van een vergunning «verhinderen»<sup>3624</sup>?

Een interessante toepassing hiervan vinden we terug in een vonnis van de Vrederechter te Roeselare van 18 april 2002<sup>3625</sup>. Aan de Vrederechter werd op grond van artikel 7, lid 5 van de Handelshuurwet gevraagd werken stil te leggen die, volgens de verhuurder, zonder instemming of

---

HUBEAU, *Woninghuur*, in *APR* Antwerpen, Kluwer, 2002, p. 331, nr. 877); zie in dezelfde zin: Vred. Charleroi 5 februari 2001, *J.L.M.B.* 2001, 2170; Vred. Etterbeek 16 december 1992, *J.L.M.B.* 1993, 598, noot.

<sup>3620</sup> M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, in *APR* Antwerpen, Kluwer, 2002, p. 331, nr. 876 en p. 332-333, nr. 880.

<sup>3621</sup> M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, in *APR* Antwerpen, Kluwer, 2002, p. 335, nr. 885; P. DE SMEDT en E. DE WITTE, “Administratiefrechtelijke aspecten in het Vlaams Gewest”, in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS, *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 137, nr. 320.

<sup>3622</sup> Hoger is er op gewezen dat in het Stedenbouwdecreet 1999 de bepaling is opgenomen die stelt dat de in het attest zonder beperking opgenomen vermeldingen geldig blijven gedurende twee jaar, *onder voorbehoud van wijziging van het geldende ruimtelijke uitvoeringsplan of van de vigerende reglementering* (B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaams Gewest*, in *Collectie publiek recht*, Brugge, Van Den Broele, p. 364, nr. 355).

<sup>3623</sup> J. GOETHALS en V. VAN DE KEERE, “De wisselwerking tussen het stedenbouw- en huurrecht”, *Huur* 2008, p. 7, nr. 46.

<sup>3624</sup> F. HAENTJENS, “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, p. 446, nr. 72.

<sup>3625</sup> Vred. Roeselare 18 april 2002, *RW* 2003-04, 1312-1315.



machtiging werden tot stand gebracht. Partijen waren overeengekomen dat alle verfraaiings-, renovatie- of verbouwingswerken aan het verhuurde goed enkel door de huurder konden worden uitgevoerd mits schriftelijke machtiging van de verhuurder. De huurder had volgens de verhuurder zonder diens medewerking een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend. De vergunning werd verleend en de huurder ging over tot uitvoering der werken. De Vrederechter wees de vordering evenwel af omdat de verhuurder geenszins verschalkt was door uitgevoerde werken, nl. de externe plaatsing van de hoogspanningscabines. Het was integendeel de huurder die schakmat werd gezet door een formalistische weigering op een punt, dat tot voorheen tot geen enkele betwisting aanleiding gaf, maar plots door de verhuurder als hefboom in onderhandelingen werd aangewend.

695. Dat het huurrecht het ruimtelijk ordeningsrecht wel degelijk kan beïnvloeden in die zin dat het hebben van een stedenbouwkundige vergunning niet meteen de uitvoering van de werken mogelijk maakt<sup>3626</sup>, hoeft eigenlijk niet te verbazen. Als algemene stelregel wordt immers aangenomen dat het al dan niet toekennen van een vergunning geen weerslag heeft op burgerrechtelijk vlak, en vice versa<sup>3627</sup>. Zo is het eveneens vaste rechtspraak van de Raad van State<sup>3628</sup> dat een stedenbouwkundige vergunning steeds wordt afgeleverd onder het impliciete voorbehoud van burgerlijke rechten.

## 6. Strafrechtelijke aansprakelijkheid huurder en verhuurder en herstelmaatregelen

### A. De huurder

#### a. Strafrechtelijke aansprakelijkheid

##### *a.1 Oprichten*

696. De huurder die vergunningsplichtige handelingen<sup>3629</sup> «stelt», of daartoe «opdracht» geeft, zonder of in strijd met de vereiste voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, is strafbaar<sup>3630</sup>. Ook indien de huurder een rechtspersoon is, kan hij strafrechtelijk verantwoordelijk zijn<sup>3631</sup>.

---

<sup>3626</sup> J. GOETHALS en V. VAN DE KEERE, “De wisselwerking tussen het stedenbouw- en huurrecht”, *Huur* 2008, p. 7, nr. 46.

<sup>3627</sup> B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaams Gewest*, in *Collectie publiek recht*, Brugge, Van Den Broele, p. 181-182, nr. 178.

<sup>3628</sup> Zie bv. de hoger (randnr. ... e.v.) besproken rechtspraak van de Raad van State: RvS nr. 172.771, *Jacobs e.a.*, 26 juni 2007.

<sup>3629</sup> Zoals omschreven door artikel 4.2.1 Vlaamse codex RO.

<sup>3630</sup> Zie bv. G. DEBERSAQUES en P. LEFRANC, “Handhavingsmaatregelen”, in B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 543, nr. 35; F. HAENTJENS, “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, p. 448, nr. 76; J. UYTENDENHOUWEN, “Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten”, *T. Huur* 2002, p. 85, nr. 25; A. VANDERHAEGHEN, “Burgerlijke aspecten van Stedenbouw. Overtredingen begaan door de huurder”, *Huur* 2009, p. 119, nr. 10.

## a.2 Instandhouden

697. Hoger is er op gewezen dat een koper van een onroerend goed, behept met een bouw misdrijf en gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, strafrechtelijk aansprakelijk is voor het instandhouden ervan, van zodra hij kennis krijgt van het feit dat er een inbreuk op de wettelijke voorschriften is gepleegd; een bijzonder opzet is dienaangaande niet vereist<sup>3632</sup>. De vraag rijst of dit *mutatis mutandis* ook geldt voor de huurder<sup>3633</sup>.

698. Het misdrijf van instandhouding bestaat in het schuldig verzuim om aan het bestaan van wederrechtelijk uitgevoerde werken een einde te maken<sup>3634</sup>. Alleen diegene die over het onroerend goed «zeggenschap» heeft, kan aan dat verzuim schuld hebben<sup>3635</sup>.

In het hoger besproken<sup>3636</sup> arrest van 21 februari 2006 heeft het Hof van Cassatie<sup>3637</sup> zich over de vraag gebogen of een «vruchtgebruiker» zich schuldig kan maken aan het misdrijf van instandhouding. Het Hof van Cassatie verbrak het bestreden arrest<sup>3638</sup>. De vruchtgebruiker geniet alleen van de zaak mits deze te onderhouden. Daaruit volgt dat, ongeacht de beperkingen die hij ondergaat in de uitoefening van zijn zakelijk recht doordat hij over de illegale werken niet kan beschikken, de vruchtgebruiker krachtens zijn recht zeggenschap heeft over de zaak en het nodige moet doen om aan de illegale toestand een einde te stellen of te doen stellen.

699. De vraag die zodoende dient te worden onderzocht, is of zulks ook voor de huurder geldt, en dus of ook de huurder – net zoals de vruchtgebruiker – zeggenschap heeft<sup>3639</sup>.

Het vruchtgebruik is krachtens artikel 578 Burgerlijk Wetboek het recht om van een zaak waarvan een ander de eigendom heeft, het genot te hebben, zoals de eigenaar zelf, maar onder de

---

<sup>3631</sup> Artikel 5 Strafwetboek; J. UYTDEHOUWEN, “Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten”, *T. Huur* 2002, p. 85, nr. 25; A. VANDERHAEGHEN, “Burgerlijke aspecten van Stedenbouw. Overtredingen begaan door de huurder”, *Huur* 2009, p. 119, nr. 10.

<sup>3632</sup> Cass. 9 februari 1999, *A.J.T.* 1999-00, 489, noot L. DE GEYTER; L. DE GEYTER, “De aansprakelijkheid van de koper van een stedenbouwmisdrijf en de vaststelling van de meerwaarde door de rechter”, (noot onder Cass. 9 februari 1999), *A.J.T.* 1990-00, p. 492, nr. 3.

<sup>3633</sup> Zie hierover uitvoerig: J. GOETHALS en V. VAN DE KEERE, “De wisselwerking tussen het stedenbouw- en huurrecht”, *Huur* 2008, p. 7-9, nr. 48-57.

<sup>3634</sup> Zie m.b.t. het de instandhouding van een wederrechtelijke functiewijziging: Cass. 2 mei 2006, P.06.0100.N, [www.cass.be](http://www.cass.be), *TMR* 2006, 330, *T.G.R.* 2006, 299. Algemeen, zie recent: Cass. 21 februari 2006, *T. Strafr.* 2006, 210, noot, *T.B.P.* 2007, 442, *Amén.* 2007, 32, *Huur* 2006, 146, *Pas.* 2006, 414, *RABG* 2006, 951, noot B. MEGANCK, *T. Not.* 2007, 294, noot M. MUYLLE.

<sup>3635</sup> Cass. 21 februari 2006, *T. Strafr.* 2006, 210, noot, *T.B.P.* 2007, 442, *Amén.* 2007, 32, *Huur* 2006, 146, *Pas.* 2006, 414, *RABG* 2006, 951, noot B. MEGANCK, *T. Not.* 2007, 294, noot M. MUYLLE.

<sup>3636</sup> Zie deel I, randnr. 155.

<sup>3637</sup> Cass. 21 februari 2006, *T. Strafr.* 2006, 210, noot, *T.B.P.* 2007, 442, *Amén.* 2007, 32, *Huur* 2006, 146, *Pas.* 2006, 414, *RABG* 2006, 951, noot B. MEGANCK, *T. Not.* 2007, 294, noot M. MUYLLE.

<sup>3638</sup> Het bestreden arrest besliste dat “*de vruchtgebruiker wegens zijn verplichting om het goed, waarvan hij enkel het genot heeft, in stand te houden, geen einde kan stellen aan de onwettige toestand, en hij daartoe geen enkele verplichting heeft*”.

<sup>3639</sup> Zie hierover J. GOETHALS en V. VAN DE KEERE, “De wisselwerking tussen het stedenbouw- en huurrecht”, *Huur* 2008, p. 8-9, nr. 53-54; M. MUYLLE, “De vruchtgebruiker en het misdrijf van de instandhouding”, *T. Not.* 2007, 272-278.

verplichting om de zaak zelf in stand te houden. Het zeggenschap van de vruchtgebruiker is dus net zoals het zeggenschap van de eigenaar, m.n. het recht om op de meest volstreckte wijze het genot te hebben en daarover te beschikken, mits men er geen gebruik van maakt dat strijdig is met de wetten of verordeningen<sup>3640</sup>. M.a.w., de vruchtgebruik mag op de zelfde wijze *genieten* als de eigenaar. Hij beschikt over het van het volle eigendomsrecht afgesplitste genotsrecht<sup>3641</sup>. Het vruchtgebruik is een zakelijk recht<sup>3642</sup>. Hieruit volgt, aldus het Hof van Cassatie<sup>3643</sup>, dat de vruchtgebruiker zeggenschap heeft.

In de rechtsleer<sup>3644</sup> wordt de stelling verdedigd dat de huurder geen zeggenschap heeft over de zaak zodat hem geen instandhoudingsmisdrijf kan verweten worden. De huurder beschikt immers slechts over een «persoonlijk vorderingsrecht» jegens de eigenaar; hij huurder heeft geen «rechtstreeks» zeggenschap over de zaak. Indien de huurder daarentegen het contractuele recht heeft verbouwingswerken uit te voeren, zou hij wel zeggenschap hebben en dus een einde kunnen maken aan de wederrechtelijke uitgevoerde werken.

Bij deze stelling heb ik elders<sup>3645</sup> de volgende kanttekeningen geplaatst. De vraag rijst of deze stelling in zijn algemeenheid niet te ruim is. Het uitgangspunt, zoals vooropgesteld door het Hof van Cassatie, is het hebben van zeggingsschap. Het begrip zeggingsschap in het Belgisch positief recht is een onbekend begrip; het wordt evenmin door het Hof van Cassatie gedefinieerd en leidt derhalve tot rechtsonzekerheid. Daarenboven rijst de vraag of het onderscheid tussen een zakelijk en persoonlijk recht wel afdoende is. Men kan zich immers de vraag stellen of een gewone huurder en een handelshuurder – die beide slechts over een persoonlijk vorderingsrecht beschikken – evenveel zeggenschap hebben? Deze laatste heeft duidelijk meer rechten, waaronder het recht – weliswaar binnen bepaalde perken – verbouwingen uit te voeren<sup>3646</sup>. In bepaalde omstandigheden zal de handelshuurder derhalve, op grond van zijn wettelijke (en contractuele) bevoegdheden, een einde kunnen stellen aan het bouwmisdrijf. Het wordt mogelijk nog meer problematisch indien men telkenmale in het huurcontract dient na te gaan of de huurder het recht heeft verbouwingen uit te

---

<sup>3640</sup> Artikel 544 BW.

<sup>3641</sup> Hoewel hierbij dient opgemerkt dat het vruchtgebruik een genotsrecht als vruchtgebruiker is, terwijl het eigendomsrecht het genot als eigenaar impliceert (R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, Deel II.A, in X., *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Deel V, Gent, Story, 1984, p. 338, nr. 842). Volle eigendom is immers niet gelijk aan het vruchtgebruik opgeteld bij de naakte eigendom. Dit is een mathematische, statische voorstelling die de rechtswerkelijkheid niet dekt (R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, Deel II.A, in X., *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Deel V, Gent, Story, 1984, p. 338, nr. 842).

<sup>3642</sup> R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, Deel II.A, in X., *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Deel V, Gent, Story, 1984, p. 335, nr. 842.

<sup>3643</sup> Cass. 21 februari 2006, gecit.

<sup>3644</sup> J. GOETHALS en V. VAN DE KEERE, “De wisselwerking tussen het stedenbouw- en huurrecht”, *Huur* 2008, p. 8-9, nr. 54; A. VANDERHAEGHEN, “Burgerlijke aspecten van Stedenbouw. Overtredingen begaan door de huurder”, *Huur* 2009, p. 125-126, nr. 38.

<sup>3645</sup> Zie F. HAENTJENS, “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, p. 447-448, nr. 74.

<sup>3646</sup> Artikelen 7-9 Handelshuurwet. Zie hierover hoger randnrs. 689.

voeren. Een tussenkomst van de wetgever, het Grondwettelijk Hof of het Hof van Cassatie zouden dan ook meer duidelijkheid, en dus rechtszekerheid, kunnen brengen.

## b. Herstelmaatregelen

**700.** Is de huurder strafrechtelijk verantwoordelijk voor een bouwmisdrijf, dan kan tegen hem een herstelmaatregel worden uitgesproken<sup>3647 3648</sup>. Zoals hoger uiteengezet<sup>3649</sup> heeft de herstellvordering een «in rem» of zakelijk karakter. Daaruit volgt o.m. dat de rechter, bij veroordeling wegens wederrechtelijk uitgevoerde werken, het herstel van het goed in zijn vorige toestand kan bevelen, zelfs wanneer de veroordeelde niet de eigenaar is<sup>3650</sup>.

**701.** Indien de huurder niet strafrechtelijk verantwoordelijk kan gesteld worden, kan t.a.v. hem geen herstellvordering worden uitgesproken. Het uitspreken van een herstellvordering is immers afhankelijk van de vaststelling van een stedenbouwmisdrijf. In de regel is de strafrechter derhalve slechts bevoegd de teruggave, zoals bv. de herstellvordering, te bevelen voor zover hij een misdrijf vaststelt<sup>3651</sup>. Hiervoor dient niet alleen het materiële deel van het misdrijf te bestaan, maar ook het morele element in hoofde van de pleger van het misdrijf<sup>3652</sup>. Het is daarbij echter niet vereist dat effectief een straf wordt opgelegd<sup>3653</sup>.

**702.** Omgekeerd rijst de vraag of huurder het herstel (zoals bv. het herstel in de oorspronkelijke staat), uitgesproken lastens de verhuurder/eigenaar m.b.t. het verhuurde onroerend goed, moet

---

<sup>3647</sup> Zie bv. J. UYTENDENHOUWEN, “Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten”, *T. Huur* 2002, p. 87, nr. 28.

<sup>3648</sup> Het zou zelfs mogelijk zijn een herstelmaatregel op te leggen aan de huurder indien deze geen huurder meer is. In dat geval stellen zich wel terechte vragen naar de mogelijke uitvoerbaarheid van deze maatregel (zie J. UYTENDENHOUWEN, “Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten”, *T. Huur* 2002, p. 87, nr. 28).

<sup>3649</sup> Zie Deel II van dit doctoraatsonderzoek, randnrs. 447.

<sup>3650</sup> Cass. 13 mei 1986, *Pas.* 1986, I, 1112, *RW* 1987-88, 673, noot A. VANDEPLAS; Gent 15 januari 1998, *TROS* 112, noot. Zie ook bv.: W. RASSCHAERT, “Het derdenverzet tegen herstelmaatregelen: a bridge too far”, *TROS* 2004, p. 282, nr. 1; A. VANDERHAEGHEN, “Burgerlijke aspecten van Stedenbouw. Overtredingen begaan door de huurder”, *Huur* 2009, p. 123, nr. 31.

<sup>3651</sup> M. DE SWAEF, concl. bij Cass. 24 februari 2004, *Arr. Cass.* 2004, 289, *Pas.* 2004, 313, *T.M.R.* 2004, 419, *T.R.O.S.* 2004, 207, [www.cass.be](http://www.cass.be), nr. 14; G. VAN HOORICK en F. HAENTJENS, “De wederrechtelijke oprichting van een surfclub: in vogelvlucht door het handhavingslandschap”, (noot bij Antwerpen 8 juni 2011), *TBO* 2012, p. 117-118, nr. 4; P. VANSANT, *De herstelmaatregel in het Vlaamse Decreet Ruimtelijke Ordening, in Onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2008, XV.J, 41.

<sup>3652</sup> G. DEBERSAQUES en H. VAN LANDEGHEM, “Handhaving”, in B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw*, Deel I, Brugge, die Keure, 2010, p. 941, nr. 162; G. VAN HOORICK en F. HAENTJENS, “De wederrechtelijke oprichting van een surfclub: in vogelvlucht door het handhavingslandschap”, (noot bij Antwerpen 8 juni 2011), *TBO* 2012, p. 117-118, nr. 4.

<sup>3653</sup> J. GOETHALS en V. VAN DE KEERE, “De wisselwerking tussen het stedenbouw- en huurrecht”, *Huur* 2008, p. 9, nr. 56; G. VAN HOORICK en F. HAENTJENS, “De wederrechtelijke oprichting van een surfclub: in vogelvlucht door het handhavingslandschap”, (noot bij Antwerpen 8 juni 2011), *TBO* 2012, p. 117-118, nr. 4

ondergaan<sup>3654</sup>. Hierover kan weinig betwisting bestaan. De huurder kan zich tegen de uitvoering niet verzetten. De uitvoering door de veroordeelde van het bevel tot herstel, dat burgerrechtelijk is van aard, gebeurt op basis van een titel waarvan men zich, desnoods via tussenkomst van de gerechtsdeurwaarder, bedient<sup>3655</sup>.

## B. De eigenaar-verhuurder

### b.1 Oprichten

**703.** Zoals hoger<sup>3656</sup> reeds uiteengezet, zijn de gemeenrechtelijke bepalingen m.b.t. strafbare deelneming uit boek I Strafwetboek ook van toepassing op de misdrijven omschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De eigenaar-verhuurder die derhalve meewerkt of noodzakelijk hulp verleent of die het misdrijf uitlokt, is strafbaar. Hij kan ook als medeplichtige schuldig zijn aan een bouwmisdrijf<sup>3657</sup>.

### b.2 Toestaan en aanvaarden

**704.** De eigenaar die het toestaat of aanvaardt dat de huurder zich schuldig maakt aan een inbreuk op de vergunningsplicht<sup>3658</sup>, is eveneens strafbaar<sup>3659 3660</sup>. De decreetgever<sup>3661</sup> heeft aldus de eigenaar van de gronden waarop het misdrijf wordt gepleegd, willen bestraffen als die toestaat of gedoogd dat een huurder, pachter, opstalhouder e.d. wederrechtelijke constructies opricht of in stand houdt<sup>3662</sup>. Het toestaan of aanvaarden veronderstelt niet enkel een *kennis*, maar ook een akkoord of een gewild in

---

<sup>3654</sup> F. HAENTJENS, “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten”, *TMR* 2008, p. 448, nr. 78.

<sup>3655</sup> Zie J. GOETHALS en V. VAN DE KEERE, “De wisselwerking tussen het stedenbouw- en huurrecht”, *Huur* 2008, p. 9, nr. 59.

<sup>3656</sup> Zie Deel II van dit doctoraatsonderzoek, randnr. 513.

<sup>3657</sup> A. VANDERHAEGHEN, “Burgerlijke aspecten van Stedenbouw. Overtredingen begaan door de huurder”, *Huur* 2009, p. 120, nr. 18.

<sup>3658</sup> Of aan een inbreuk op de bestemmingsplannen (art. 6.1.1, lid 1, 2° Vlaamse codex RO).

<sup>3659</sup> Artikel 6.1.1, lid 1, 3° Vlaamse codex RO.

<sup>3660</sup> Het begrip aanvaarden werd ingevoerd i.p.v. de term ‘gedogen’ (B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaams Gewest*, in *Collectie publiek recht*, Brugge, Van Den Broele, p. 328, nr. 323) en wijst duidelijk op de aanwezigheid van een medeweten en een wilsbeschikking in hoofde van de eigenaar m.b.t. de acceptatie van het misdrijf (J. UYTENDENHOUWEN, “Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten”, *T. Huur* 2002, p. 85, nr. 25; B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaams Gewest*, in *Collectie publiek recht*, Brugge, Van Den Broele, p. 328, nr. 323). Over de discussie of er al dan niet een verschil is tussen ‘aanvaarden’ en ‘gedogen’, zie: B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaams Gewest*, in *Collectie publiek recht*, Brugge, Van Den Broele, p. 328, nr. 323.

<sup>3661</sup> *Parl.St.* VI.Parl.1998-99, nr. 1332-1, 71.

<sup>3662</sup> G. DEBERSAQUES en H. VAN LANDEGHEM, “Handhaving”, in B. Hubeau, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Deel I, Brugge, Die Keure, 2011, p. 891, nr. 68.

gebreke blijven om in te grijpen<sup>3663</sup>. Om strafbaar te zijn moet minstens blijken dat de eigenaar geen stappen heeft ondernomen om aan de wederrechtelijke toestand een einde te stellen<sup>3664</sup> <sup>3665</sup>. Het loutere feit dat de eigenaar weet heeft van het misdrijf is onvoldoende. De decreetgever heeft immers bij amendement de term gedogen vervangen door de term aanvaarden, hetgeen een actieve wilsbeschikking van de eigenaar veronderstelt. De financiering door de eigenaar van de illegale werken, uitgevoerd door de huurder, zal bv. een aanvaarding impliceren<sup>3666</sup>.

Een interessante toepassing vinden we terug in een arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen van 3 november 1999<sup>3667</sup>. Het Hof van Beroep is van oordeel dat het 'gedogen' en tegelijk niets ondernemen om een onwettige toestand te doen ophouden volstaat om te kunnen besluiten tot strafbaarheid.

**705.** Heeft de eigenaar het door de huurder gepleegde bouwmisdrijf niet aanvaard en/of toegestaan, dan kan hij dus niet strafrechtelijk verantwoordelijk gesteld worden. Zoals hoger reeds uiteengezet<sup>3668</sup> vereist ook dit stedenbouwmisdrijf een materieel en moreel element. Bij gebrek aan toelating of aanvaarding van de illegale constructies door de eigenaar zal hij niet strafbaar kunnen gesteld worden<sup>3669</sup>.

---

<sup>3663</sup> B. BOUCKAERT EN T. DE WAELE, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaams Gewest*, in *Collectie publiek recht*, Brugge, Van Den Broele, p. 327, nr. 323; A. VANDERHAEGHEN, "Burgerlijke aspecten van Stedenbouw. Overtredingen begaan door de huurder", *Huur* 2009, p. 121, nr. 19.

<sup>3664</sup> J. UYTENDENHOUWEN, "Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten", *T. Huur* 2002, p. 85, nr. 25.

<sup>3665</sup> De verplichting in hoofde eigenaar gaat niet zo ver dat hij zelf dient over te gaan tot afbraak. Hij zal daarentegen de huurder wel moeten aanmanen, desnoods dagvaarden (J. UYTENDENHOUWEN, "Uitvoeren van bouwwerken in het kader van de huur: stedenbouwkundige aspecten", *T. Huur* 2002, p. 85, nr. 25).

<sup>3666</sup> A. VANDERHAEGHEN, "Burgerlijke aspecten van Stedenbouw. Overtredingen begaan door de huurder", *Huur* 2009, p. 121, nrs. 19-20.

<sup>3667</sup> Antwerpen 3 november 1999, *TMR* 2002, 282.

<sup>3668</sup> Zie Deel II van dit doctoraatsonderzoek, randnrs. 514.

<sup>3669</sup> A. VANDERHAEGHEN, "Burgerlijke aspecten van Stedenbouw. Overtredingen begaan door de huurder", *Huur* 2009, p. 121, nr. 21.

## Hoofdstuk IV. Besluit

706. In Deel III van dit doctoraatsonderzoek heb ik de invloed van het ruimtelijk ordeningsrecht op bouw-, koop- en huurovereenkomst in het bijzonder onderzocht. Zowel de totstandkoming als de uitvoering zijn daarbij aan bod gekomen.

707. In *Hoofdstuk I* werd de invloed van het ruimtelijk ordeningsrecht op bouwovereenkomsten onderzocht. Daarbij is vastgesteld dat het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning geen stilzwijgende opschortende voorwaarde uitmaakt van een bouwovereenkomst. De Wet Breyne vormt hierop een wettelijke uitzondering. Het verkrijgen van deze vergunning is verder een verplichting die, behoudens andersluidende overeenkomst, op de bouwheer rust. Dit neemt niet weg dat op de architect een bijstands- en informatieverplichting rust. Ook op de aannemer rust een informatieverplichting.

708. In *Hoofdstuk II* werd de invloed van het ruimtelijk ordeningsrecht op het gemeenrechtelijk kooprecht onderzocht.

Daarin heb ik allereerst vastgesteld dat de koper van een constructie, opgericht in strijd met het ruimtelijk ordeningsrecht, over diverse vorderingsmogelijkheden beschikt:

- (1) *vooreerst* is een beroep op de wilsgebreken mogelijk;

hierbij heb ik ook een verband gelegd met de informatieverplichtingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (artt. 5.2.1-5.2.5); daarbij is vastgesteld dat, aangezien deze informatieverplichtingen hoofdzakelijk contractueel zijn, de toestemming van de verwerver van een onroerend goed, ondanks naleving van de informatieverplichtingen, toch kan aangetast zijn door een wilsgebrek; daarenboven kunnen de informatieverplichtingen evenmin verhinderen dat, zelfs indien de informatieverplichting worden nageleefd, de verkrijger onjuist geïnformeerd wordt;

- (2) *verder* is een beroep op de conforme levering mogelijk; nochtans heb ik geargumenteerd dat het feit dat een woning is opgetrokken zonder of in strijd met een stedenbouwkundige vergunning, een verborgen gebrek uitmaakt zodat enkel een beroep op de vrijwaring voor de verborgen gebreken mogelijk is;

- (3) *tot slot* dient de verkoper de koper te vrijwaren tegen uitwinning, o.a. bij het weigeren van een stedenbouwkundige vergunning of indien de koper door de administratie wordt

aangesproken omwille van een bouw misdrijf; daarentegen heb ik uiteengezet dat het enkele feit dat het onroerend goed is behept met een bouw misdrijf, geen aanleiding geeft tot vrijwaring aangezien zulks niet sowieso impliceert dat er sprake is van een actuele stoornis.

*Daarnaast* is vastgesteld dat de koper strafrechtelijk kan vervolgd worden voor het instandhouden van een bouw misdrijf voor zover het onroerend goed gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied. Wat de herstellvordering betreft is er op gewezen dat sinds het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is bepaald dat, indien de instandhouding op het ogenblik van de rechterlijke uitspraak niet langer strafbaar is, een herstellvordering van de stedenbouwkundig inspecteur of het college van burgemeester en schepenen niet langer kan ingewilligd worden.

**709.** In *Hoofdstuk III* werd tot slot de invloed van het ruimtelijk ordeningsrecht op de huurovereenkomst, zowel de gemeenrechtelijke als de woning- en handelshuurovereenkomst, onderzocht.

*Vooreerst* heb ik mij aangesloten bij de stelling dat de huurder over de vereiste hoedanigheid beschikt om een stedenbouwkundige vergunning kan aanvragen. Vóór de inwerkingtreding de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening genoot de huurder daarbij echter weinig (zelfs geen) rechtsbescherming. Indien de huurder niet beschikte over een (zakelijk of persoonlijk) bouwrecht, beschikte hij, overeenkomstig de rechtspraak van de Raad van State, niet over het vereiste belang of de vereiste hoedanigheid. Sinds de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt de aanvrager van een (stedenbouwkundige) vergunning immers aangeduid als belanghebbende, zowel als verzoeker en als verwerende (tussenkommende) partij, om (annulatie en/of schorsings-)beroep in te stellen bij de Raad voor Vergunningenbetwistingen.

*Vervolgens* is de invloed van het ruimtelijk ordeningsrecht op de leveringsverplichting van de verhuurder, op werken uitgevoerd tijdens de huurovereenkomst, op het lot ervan bij het einde van de huurovereenkomst onderzocht, net als de verhouding tussen het ruimtelijk ordeningsrecht en het huurrecht in het algemeen worden. Daarbij is vastgesteld dat de leveringsverplichting in hoofde van de verhuurder er in bepaalde gevallen toe zal leiden dat hij aanpassings- en inrichtingswerken zal moeten uitvoeren waarvoor desgevallend een stedenbouwkundige vergunning vereist is. De verhuurder dient in te staan voor de stedenbouwkundige vergunning die verband houdt met het verhuurde goed en de ligging ervan. De huurder dient daartegen zelf in te staan voor de vergunningen en/of wettelijke verplichtingen verbonden aan de exploitatie van de activiteiten, los van het gebouw en/of de ligging. De bestemming die partijen aan het gehuurde goed geven, dient in overeenstemming te zijn met en wordt beperkt door de regelgeving inzake de ruimtelijke ordening. Ook tijdens en bij het einde van de huurovereenkomst vindt er een wisselwerking plaats tussen beide



regelgevingen. Zo dient bij het einde van de huurovereenkomst te worden nagegaan wat er dient te gebeuren met de door de huurder uitgevoerde werken en wat hiervan de gevolgen zijn op stedenbouwkundig gebied. In het bijzonder heb ik aandacht besteed aan de opzeggingsmogelijkheid in het kader van de Woninghuurwet (art. 3, §3) die aan de verhuurder het recht geeft om de huurovereenkomst op te zeggen om verbouwingen uit te voeren en alwaar de Woninghuurwet stedenbouwkundige voorwaarden stelt.

Tot slot werd het strafrechtelijke luik onderzocht. Wat betreft de strafrechtelijke aansprakelijkheid van de huurder betreft, is vastgesteld dat de huurder strafrechtelijk aansprakelijk kan gesteld worden voor het oprichten van een constructie zonder of in strijd met een stedenbouwkundige vergunning. In beginsel is hij daarentegen niet strafrechtelijk verantwoordelijk voor het instandhouden aangezien hij niet de vereiste zeggenschap heeft. Bij dit begrip heb ik evenwel kanttekeningen gesteld. De verhuurder van zijn kant kan ook strafrechtelijk verantwoordelijk gesteld worden op grond van het zgn. *toestaan en aanvaarden*. Wat de herstelmaatregelen betreft, moet de huurder (op grond van het in rem-karakter ervan) een herstelmaatregel ondergaan. Worden zij schuldig bevonden aan een bouw misdrijf, dan kunnen zowel huurder als verhuurder tot herstel worden veroordeeld.

## **DEEL IV.**

### **ALGEMEEN EN SAMENVATTEND BESLUIT**

## Vooraf

710. In de *Inleiding* werd de centrale doelstelling van dit onderzoek beschreven, uiteengezet en toegelicht: op systematische wijze nagaan op welke wijze het ruimtelijk ordeningsrecht de totstandkoming en de uitvoering van privaatrechtelijke overeenkomsten beïnvloedt. Teneinde deze centrale onderzoeksdoelstelling te bereiken, werd dit onderzoek onderverdeeld in drie delen, waarin telkenmale *subonderzoeksvragen* werden geformuleerd. Elk deel van dit onderzoek (Deel I, II en III) eindigde met een besluit waarin de gestelde *subonderzoeksvragen* beantwoord werden. In dit deel (IV) worden de besluiten geformuleerd bij het einde van Deel I, II en III, gebundeld en samengevat. Elk besluit daarbij wordt (in *cursief*) voorafgegaan door de verdedigde stelling. De volgorde van het onderzoek wordt daarbij logischerwijze gevolgd: allereerst komen de besluiten m.b.t. de informatieverplichtingen aan bod (1); vervolgens komen de nietigheid en het rechtmatig belang aan bod (2); hierna worden de besluiten omtrent de bijzondere topics m.b.t. bouw- (A), koop- (B) en huurovereenkomsten (C) samengevat<sup>3670</sup>; tot slot wordt een algemeen besluit geformuleerd (4).

### 1. Informatieverplichtingen

711. De informatieverplichtingen vormen een geldigheidsvoorwaarde voor de totstandkoming van overeenkomsten die onder het toepassingsgebied vallen van de door Vlaamse Codex Ruimtelijke voorgeschreven informatieverplichtingen<sup>3671</sup>.

Geldigheidsvereisten van een overeenkomst zijn de “voorwaarden die aanwezig moeten zijn om het juridisch beoogde effect te realiseren”. Zijn de geldigheidsvereisten voor een overeenkomst niet vervuld, dan is deze overeenkomst vatbaar voor vernietiging. Naast de vier gemeenrechtelijke geldigheidsvoorwaarden (toestemming, bekwaamheid, voorwerp en oorzaak), moeten voor bepaalde overeenkomsten bijkomende (vorm)voorwaarden nageleefd worden opdat de overeenkomst rechtsgeldig kan tot stand komen. Ik heb onderzocht of de door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening op straffe van nietigheid voorgeschreven informatieverplichtingen een bijkomende geldigheidsvoorwaarde vormen voor de rechtsgeldige totstandkoming van de overeenkomsten die onder het toepassingsgebied ervan vallen. Daarbij is vastgesteld dat, na de totstandkoming van het Decreet ruimtelijke ordening 1999, algemeen in de rechtsleer werd aangenomen dat het nakomen van de informatieverplichtingen, in tegenstelling tot hetgeen de parlementaire voorbereidingen doen uitschijnen, geen geldigheidsvereiste voor de overeenkomst was. Daartoe werden in de rechtsleer

<sup>3670</sup> Daarbij merk ik nog het volgende op: (1) op het einde van de (in *cursief*) verdedigde stelling volgt telkens een verwijzing (in voetnoot) naar de relevante randnummers uit het onderzoek; (2) verwijzingen in de voetnoten zijn (zo veel als mogelijk) achterwege gelaten; enkel, en voor zover noodzakelijk, zijn verwijzingen naar de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof, het Hof van Cassatie en de Raad van State behouden; de overige bronnen (rechtspraak van feitenrechters en rechtsleer) kunnen geraadpleegd worden in de respectievelijke delen (I, II en III) en de daarbij geformuleerde besluiten.

<sup>3671</sup> Deel I van dit doctoraatsonderzoek, nrs. 333 - 335.

verscheidene redenen aangehaald. Allereerst zou dit uitdrukkelijk in het decreet moeten worden vermeld. Daarenboven werd verwezen naar de verzakingsbepaling volgens de welke de vordering tot nietigheid niet meer kan worden ingeroepen, indien de inbreuk op de informatieplicht met betrekking tot de publiciteit en de onderhandse overeenkomst werd rechtgezet bij de authentieke akteverlening en de informatiegerechtigde in deze akte heeft verzaakt aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht. Tot slot werd het bedingen van een opschortende voorwaarde vooropgesteld in de parlementaire voorbereidingen die verduidelijkten dat het sluiten van een onderhandse overeenkomst niet mocht uitgesteld worden tot de gegevens uit het plannen- en vergunningenregister voorhanden waren. Het zou aldus, volgens die strekking, volstaan dat de gegevens aanwezig zijn op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte. In het licht van de ontwikkelingen in rechtspraak, met in het bijzonder het arrest van het Hof van Cassatie van 24 juni 2010<sup>3672</sup>, en rechtsleer m.b.t. het bodemrecht is vastgesteld dat dit standpunt niet meer onverkort kan gelden. Wanneer de wet *cq.* decreet expliciet bepaalt dat, ingeval van afwezigheid van de verplichte op te nemen vermeldingen of toe te voegen of te overhandigen documenten, de sanctie erin bestaat dat de rechtshandeling met de nietigheid kan gesanctioneerd worden (of wordt), dan gelden deze voorwaarden als geldigheidsvereisten. Dit is ook het geval voor de door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorgeschreven informatieverplichtingen: in onderhandse en authentieke akten moeten bepaalde vermeldingen worden opgenomen; de niet-naleving ervan kan gesanctioneerd worden met de nietigverklaring. Hoewel men, bij een letterlijke lezing van artikel 6.3.1, lid 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, nog zou kunnen twijfelen aan de draagwijdte van de nietigverklaring (*negotium* of *instrumentum*), treft de nietigverklaring (wel degelijk) de overeenkomst (*negotium*). De naleving van de informatieverplichtingen, door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorgeschreven op straffe van nietigheid, is derhalve een noodzakelijke vereiste voor de rechtsgeldige totstandkoming van de overeenkomsten die onder het materiële toepassingsgebied van deze informatieverplichtingen vallen. De informatieverplichtingen vormen m.a.w. een geldigheidsvereiste. Dit standpunt lijkt te worden bevestigd in de rechtspraak van het Hof van Cassatie<sup>3673</sup>.

**712.** *De overeenkomsten die onder het toepassingsgebied van de door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorgeschreven informatieverplichtingen ressorteren, kunnen niet op rechtsgeldige wijze het voorwerp van een opschortende voorwaarde uitmaken op grond waarvan de uitvoering van de overeenkomst wordt geschorst totdat voldaan is aan deze informatieverplichtingen*<sup>3674</sup>.

Onder de gelding van het (oud) Bodemsaneringsdecreet 1995 was de vraag gerezen of een overeenkomst tot overdracht van een grond, kon afgesloten worden onder de opschortende

<sup>3672</sup> Cass. 24 juni 2010, *RW* 2010-2011, 1520; noot J. DEL CORRAL, *Not.Fisc.M.* 2011, 51, noot A. LEMMERLING, *Pas.* 2010, 2017, *RABG* 2010, 1130, noot T. MALFAIT en L. KERKSTOEL, *TBO* 2010, 168, *TMR* 2011, 20, noot F. HAENTJENS, *T.Not.* 2010, 603, *TVV* 2011, 68, noot L. DERIE en F. CHAFFART.

<sup>3673</sup> Cass. 3 november 2011, C.11.0060.N, [www.cass.be](http://www.cass.be), *RW* 2012-13, 220, noot.

<sup>3674</sup> Deel I van dit doctoraatsonderzoek, nrs. 336 - 337.

voorwaarde van het bekomen van een blanco of gunstig bodemattest. Hoewel daarover aanvankelijk discussie bestond is de rechtsgeldigheid ervan na verloop van tijd vrijwel unaniem aanvaard. Ook m.b.t. de informatieverplichtingen in het ruimtelijk ordeningsrecht werd een zelfde standpunt verdedigd. Na de inwerkingtreding van het (nieuwe) Bodemdecreet 2006 werd de rechtsgeldigheid van de opschortende voorwaarde (opnieuw) in vraag gesteld. Ook het arrest van het Hof van Cassatie van 24 juni 2010<sup>3675</sup> heeft in deze discussie een belangrijke, zelfs doorslaggevende, rol gespeeld aangezien het Hof hierin geoordeeld heeft dat indien de onderhandse overeenkomst tot stand is gekomen met miskenning van de informatieverplichtingen (in casu o.g.v. het (oud) Bodemsaneringsdecreet 1995), de verwerver in beginsel de nietigheid van de onderhandse kan vorderen, *zonder* dat dit daarom een misbruik uitmaakt. In het licht van dit cassatiearrest is de verwerver in voorkomend geval (principeel) gerechtigd de nietigverklaring van de onderhandse akte te vorderen, tenzij de overdrager zich succesvol kan beroepen op de rechtsfiguur van het rechtsmisbruik<sup>3676</sup>. Ik heb mij aangesloten bij de strekking die de rechtsgeldigheid van de opschortende voorwaarde in vraag heeft gesteld. Een overeenkomst waarin een opschortende voorwaarde is bedongen, *bestaat* immers reeds hangende deze voorwaarde. Enkel de *uitvoering* ervan wordt opgeschort. Een (opschortende) voorwaarde kan derhalve slechts een modaliteit van de verbintenis uitmaken. De toekomstige en onzekere gebeurtenis moet m.a.w. een bijkomstig of accessoir karakter hebben. Hiermee wordt bedoeld dat de voorwaarde niet kan bestaan in de vervulling van één van de constitutieve of noodzakelijke elementen van het contract of van de rechtshandeling. Een voorwaarde kan maar toegevoegd worden aan een rechtshandeling waaraan geen enkel constitutief element ontbreekt. Constitutieve elementen, m.a.w. elementen waarvan de wetgever bepaalt dat ze noodzakelijk eigen zijn aan een type van contract, kunnen derhalve geen voorwaarde uitmaken. Uit de vaststelling dat de informatieverplichtingen een geldigheidsvereiste vormen bij de totstandkoming van overeenkomsten vormen, kan het voldoen aan deze informatieverplichtingen niet het voorwerp uitmaken van een rechtsgeldige opschortende voorwaarde.

**713.** *De bevoegdheidsverdelende regelen laten de (Vlaamse) decreetgever toe informatieverplichtingen voor te schrijven n.a.v. het opstellen van onderhandse en authentieke akten alsook bij publiciteit m.b.t. vastgoedtransacties. De bevoegdheidsverdelende regelen laten de (Vlaamse) decreetgever vervolgens ook toe deze informatieverplichtingen op te leggen als geldigheidsvereiste voor de rechtsgeldige totstandkoming van de overeenkomsten die onder het toepassingsgebied vallen van de door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorgeschreven informatieverplichtingen*<sup>3677</sup>.

<sup>3675</sup> Cass. 24 juni 2010, RW 2010-2011, 1520; noot J. DEL CORRAL, *Not.Fisc.M.* 2011, 51, noot A. LEMMERLING, *Pas.* 2010, 2017, *RABG* 2010, 1130, noot T. MALFAIT en L. KERKSTOEL, *TBO* 2010, 168, *TMR* 2011, 20, noot F. HAENTJENS, *T.Not.* 2010, 603, *TVV* 2011, 68, noot L. DERIE en F. CHAFFART.

<sup>3676</sup> F. HAENTJENS, "Overdracht van gronden zonder voorafgaandelijk bodemattest: nietig zonder rechtsmisbruik? En hoe moet het nu verder met de koopverkoop onder opschortende voorwaarde?", (noot onder Cass. 24 juni 2010), *TMR* 2011, p. 28, nr. 12.

<sup>3677</sup> Deel I van dit doctoraatsonderzoek, nrs. 338 - 343.

Indien aan een gewest (of een gemeenschap) een bevoegdheid wordt toegekend, dient men er principieel van uit te gaan dat deze de volledige bevoegdheid heeft verkregen tot het uitvaardigen van regelen die eigen zijn aan de toegewezen bevoegdheden. Men moet er m.a.w. van uitgaan dat de Grond- en Bijzondere wetgever, behoudens andersluidende bepalingen, steeds de bedoeling hebben gehad homogene bevoegdheidspakketten over te dragen. De bevoegdheden van de gewesten m.b.t. bv. de ruimtelijke ordening en stedenbouw moeten m.a.w. ruim opgevat worden. Toch kunnen de gewesten (en gemeenschappen) de homogene bevoegdheidspakketten niet gebruiken als dekmantel om op voorbehouden of residuaire bevoegdheden van de federale overheid te treden. Dit laatste impliceert echter niet dat de decreetgever zich niet op het terrein van het bv. het verbintenissenrecht mag begeven. Het Grondwettelijk Hof<sup>3678</sup> heeft immers geoordeeld dat de decreetgever bevoegd is om de aangelegenheid van ruimtelijke ordening *in haar geheel* te regelen, hetgeen in beginsel ook de bevoegdheid inhoudt om, in die aangelegenheid, alle bepalingen aan ten nemen die hij meent te moeten uitvaardigen om zijn beleid tot een goed einde te brengen. Daaruit volgt dat de Decreetgever binnen de perken van zijn bevoegdheid een bepaling kan aannemen die afwijkt van de regelen van gemeen recht die zijn opgenomen in het Burgerlijk Wetboek. Uit deze beginselen volgt dat de decreetgever bevoegd is om, n.a.v. vastgoedtransacties, informatieverplichtingen voor te schrijven. Daarvoor zijn er verschillende redenen: (1) de Bijzondere Wet 1980 heeft de ruimtelijke ordening en de stedenbouw in globo binnen de bevoegdheidssfeer van de gewestelijke overheden gebracht, zonder in specifieke uitzonderingen of beperkingen te voorzien; (2) de informatieverplichtingen beogen de verkrijger van een onroerend goed in de eerste plaats zo volledig mogelijk in te lichten omtrent het *stedenbouwkundig* statuut van het onroerend goed, voorwerp van de overdracht; (3) de informatieverplichtingen beogen daarnaast ook bepaalde overheden, belast met stedenbouwkundige opdrachten (zoals bv. de stedenbouwkundig inspecteur<sup>3679</sup>; het college van burgemeester en schepenen<sup>3680</sup>), te informeren omtrent bepaalde vastgoedtransacties of naar aanleiding ervan; en (4) de Raad van State<sup>3681</sup>, afdeling wetgeving, was van oordeel dat in het Decreet ruimtelijke ordening 1999 bepaalde aangelegenheden geregeld werden waarvan het twijfelachtig was dat de decreetgever wel binnen zijn gewestelijke bevoegdheidssfeer optrad; de informatieverplichtingen werden bij deze (niet-limitatieve) opsomming niet vermeld.

Vervolgens is de decreetgever in voorkomend geval ook bevoegd deze informatieverplichtingen op te leggen als geldigheidsvereiste. Volgens de huidige rechtspraak van het Grondwettelijk Hof<sup>3682</sup> is de Decreetgever uitdrukkelijk bevoegd om – teneinde de haar toegewezen

<sup>3678</sup> GwH nr. 8/2011, 27 januari 2011, *Amén.* 2011, 206, *APT* 2011, 52, *A.GrwH* 2011, 155, *BS* 14 maart 2011, 16156; *Bb&b* 2011, 55, *Juristenkrant* 2011, afl. 225, 1, *MER* 2011, 184, noot A. VERLINDEN, *RABG* 2011, 479, noot S. LUST, *RW* 2010-11, 1277, *RW* 2011-12, 1640, noot J. MOLLIN, *TBO* 2011, 157, noot L. DE MEYERE, *TBP* 2011, 204, *TMR* 2011, 396, *TROS-Nieuwsbrief* 2011, 6, *TVW* 2011, 184.

<sup>3679</sup> Cf. artikel 5.2.1, §1, lid 4 Vlaamse codex RO.

<sup>3680</sup> Cf. artikel 5.2.2, lid 1 Vlaamse codex RO.

<sup>3681</sup> Adv.RvS L.28.487/1, *Parl.St.* VI.Parl. 1998-1999, nr. 1332/1, 262.

<sup>3682</sup> Grondwettelijk Hof 27 januari 2011, nr. 8/2011, *Amén.* 2011, 206, noot M. BOES; *APT* 2011, 52, *A.GrwH* 2011, 155, *BS* 14 maart 2011, 16156, *Bb&b* 2011, 55, *Juristenkrant* 2011, afl. 225, 1, noot P. DE SMEDT, *MER*

aangelegenheid in haar geheel te regelen – bepalingen aan te nemen die afwijken van het Burgerlijk Wetboek. Door de informatieverplichtingen te aanzien als een geldigheidsvereiste voor de rechtsgeldige totstandkoming van overeenkomsten, wijkt de Decreet af van het Burgerlijk Wetboek<sup>3683</sup>, maar wel op een toelaatbare wijze. De rechtspraak van het Grondwettelijk Hof<sup>3684</sup>, die bevestigde dat de decreetgever ook bevoegd was voor de bijzondere overdrachtsvoorwaarde in het Grond- en Pandendecreet, bevestigt dit.

*714. De informatieverplichtingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben (in beginsel) als doelstelling de verkrijger van een onroerend goed te informeren omtrent het stedenbouwkundig statuut ervan. Getoetst aan de kenmerken van goede regelgeving bereiken de informatieverplichtingen hun doelstellingen echter niet<sup>3685</sup>.*

De informatieverplichtingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kaderen in een tendens waarbij de wet- en decreetgevers steeds meer en meer proberen om kopers van onroerende goederen te beschermen. Zo beogen de informatieverplichtingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (in beginsel<sup>3686</sup>) de verkrijger van een onroerend goed te informeren omtrent het stedenbouwkundig statuut ervan: is er een (al dan niet geschorste of vervallen) stedenbouwkundige vergunning verleend? Wat is de stedenbouwkundige bestemming? Rust er een herstelmaatregel op het onroerend goed? Enz.

Goede regelgeving moet aan acht kenmerken beantwoorden: (1) zij is noodzakelijk en doeltreffend voor het bereiken van het beoogd doel; (2) zij is doelmatig en afgewogen; (3) zij is uitvoerbaar en handhaafbaar; (4) zij is rechtmatig; (5) zij is samenhangend; (6) zij is eenvoudig, duidelijk en toegankelijk; (7) zij is onderbouwd en overlegd; en (8) zij is blijvend relevant en actueel. In dit onderzoek is vastgesteld dat de regelgeving m.b.t. de informatieverplichtingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet, of onvoldoende, beantwoordt aan de kenmerken van (1) samenhang, eenvoud-, duidelijk- en (2) toegankelijkheid en (3) handhaafbaarheid:

- (1) Samenhang: met het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 heeft de decreetgever herhaaldelijk de wil geuit de informatieverplichtingen in het ruimtelijk orderingsrecht te willen uniformiseren.

---

2011, 184, noot A. VERLINDEN, *RABG* 2011, 479, noot S. LUST, *RW* 2010-11 1277; *RW* 2011-12, 1640 noot J. MOLLIN, *TBO* 2011, 157 en noot L. DE MEYERE, *TBP* 2011, 204, *TMR* 2011, 396, *TROS-Nieuwsbrief* 2011, afl. 3, 6, *TVW* 2011, 184, overweging B.6.1.5.

<sup>3683</sup> Dat immers slechts voorziet in vier geldigheidsvoorwaarden, m.n. bekwaamheid, toestemming, oorzaak en voorwerp (zie daarover hoger randnr. 334).

<sup>3684</sup> GwH 6 april 2011, nr. 49/2011, *A.GrwH* 2011, 845, *BS* 8 juni 2011, 33284, *Juristenkrant* 2011, afl. 234, 4, noot T. VANDROMME, *RW* 2010-11, 1751.

<sup>3685</sup> Deel I van dit doctoraatsonderzoek, nrs. 344 - 361.

<sup>3686</sup> Het verplicht opstellen van de afzonderlijke akte heeft ook als doelstelling de stedenbouwkundig inspecteur te informeren (art. 5.2.1, §1, lid 4 Vlaamse codex RO).

Op die wijze is de decreetgever proberen tegemoet te komen aan de kritiek in de rechtsleer op het gebrek aan uniformiteit tussen de verschillende informatieverplichtingen. Toch is vastgesteld dat de decreetgever zijn *intentie* tot (*interne*) uniformisering niet consequent en volledig heeft *uitgevoerd*. Ook gebrek aan *externe* uniformisering is betreurenswaardig. In tal van andere relevante ruimtelijke en milieureglementeringen worden informatieverplichtingen opgelegd, die in essentie hetzelfde doel hebben: zij beogen de verkrijger van een onroerend goed te informeren over de toepasselijkheid van de betrokken regelgeving en de daaruit voortvloeiende specifieke (rechts)gevolgen voor het onroerend goed in kwestie. Al deze publiekrechtelijke regelen hebben evenwel verschillende toepassingsgebieden. Ook inhoudelijk verschillen zij. Ik betreur het dat de decreetgever niet overwogen noch onderzocht heeft om de informatieverplichtingen in voormelde reglementeringen, m.b.t. (onderhandse en authentieke) overdrachten van zakelijke en/of persoonlijke rechten, samen te brengen in één afzonderlijke, alomvattende en overzichtelijke regeling.

- (2) Eenvoud- en duidelijk- en toegankelijkheid: in dit onderzoek heb ik vervolgens proberen aantonen dat de regelgeving m.b.t. de informatieverplichtingen niet voldoet aan deze kwaliteitsvereisten omwille van de gebreken in het (temporele, materiële en territoriale) toepassingsgebied, inhoudelijke gebreken en diverse andere gebreken.

Het temporele toepassingsgebied schiet tekort o.m. omdat, behoudens de onmiddellijke inwerkingtreding van bepaalde informatieverplichtingen in hoofde van de instrumenterende ambtenaar, de informatieverplichtingen slechts van toepassing zijn nadat de gemeente, waarin het onroerend goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, hetgeen onaanvaardbaar en daarenboven strijdig is met het gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel. Ook het temporele toepassingsgebied m.b.t. hypothecaire leningen en kredieten en vastgoedpubliciteit is op diverse punten onduidelijk. Bovendien schiet het materiële toepassingsgebied om diverse redenen tekort. Bepaalde rechtshandelingen (bv. vestiging van een vruchtgebruik) zijn, zonder enige gekende en rechtvaardigende reden, uit het materiële toepassingsgebied van de informatieverplichtingen uitgesloten; omtrent andere rechtshandelingen (inbreng in een vennootschap) kan onduidelijkheid bestaan; het materiële toepassingsgebied verschilt daarenboven naar gelang het personele toepassingsgebied (instrumenterende ambtenaar vs. bv. vastgoedmakelaar); het materiële toepassingsgebied m.b.t. de informatieverplichtingen n.a.v. vastgoedpubliciteit is ruimer, want (opnieuw) niet-limitatief, dan het materiële toepassingsgebied bij onderhandse overeenkomsten, want limitatief. Tot slot lijdt ook het territoriale toepassingsgebied, in het bijzonder m.b.t. vastgoedpubliciteit en hypothecaire en leningsakten, tot onduidelijkheid en onzekerheid.



Tevens vertonen de informatieverplichtingen inhoudelijk meerdere knelpunten. Met de invoering van het as-buittattest beoogde de decreetgever de verkrijger van een onroerend goed meer rechtszekerheid te bieden; m.i. is de decreetgever niet in zijn opzet geslaagd. De geldingsduur van het stedenbouwkundig uittreksel (ten hoogste één jaar i.p.v. vroeger – onder gelding van het Decreet ruimtelijke ordening 1999 – vijf maanden) heb ik bekritiseerd. Tot slot bestaat er ook onduidelijkheid omtrent de verplichting om een afzonderlijke akte op te stellen n.a.v. huurovereenkomsten en de vraag welke gegevens de instrumenterende ambtenaar moet vermelden in de akten betreffende hypothecaire leningen of kredieten. Tot slot is vastgesteld de regelgeving ook diverse legistieke gebreken en onzorgvuldigheden vertoont.

- (3) Handhaafbaarheid: ook op het vlak van handhaafbaarheid schieten de informatieverplichtingen, zoals geregeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, tekort. Vooreerst vertoont de specifieke nietigheidsvordering<sup>3687</sup> diverse gebreken: zowel omtrent het toepassingsgebied (titels van huur- en eigendomsverkrijging), de draagwijdte en de gevolgen ervan (vernietiging van *instrumentum* of *negotium*) heerst onduidelijk- en onzekerheid. Ook m.b.t. de wijze waarop afstand kan gedaan worden van de nietigheidsvordering bestaat onzekerheid. Hoewel de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de voorwaarden bepaalt waaronder de beschermde contractspartij afstand kan doen van de nietigheidsvordering, neemt een meerderheid in de rechtsleer, samen met het Hof van Cassatie<sup>3688</sup>, aan dat een stilzwijgende afstand niet uitgesloten is. Ik heb mij bij deze stelling niet aangesloten, wel heb ik ze proberen bestrijden.

**715.** *De informatieverplichtingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bereiken hun doelstelling, getoetst aan het tijdstip waarop de informatie wordt verstrekt, niet, minstens in onvoldoende mate. Hieraan kan tegemoet gekomen worden door ten gunst van de verkrijger een decretale bedenktijd te voorzien*<sup>3689</sup>.

De verschillende door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verplichtend voorgeschreven informatieverplichtingen, moeten op drie tijdstippen nageleefd worden, nl. (1) bij vastgoedpubliciteit<sup>3690</sup>, (2) bij het opstellen van onderhandse akten<sup>3691</sup> en onderhandse overeenkomsten<sup>3692</sup>, en (3) bij het opstellen van authentieke akten<sup>3693</sup>. Enkel indien de vastgoedtransactie gepaard gaat met vastgoedpubliciteit wordt de verkrijger geïnformeerd omtrent

<sup>3687</sup> Artikel 6.3.1. Vlaamse codex RO.

<sup>3688</sup> Cass. 3 november 2011, C.11.0060.N, [www.cass.be](http://www.cass.be), RW 2012-13, 220, noot.

<sup>3689</sup> Deel I van dit doctoraatsonderzoek, nrs. 362 - 367.

<sup>3690</sup> Artikel 5.2.6 Vlaamse codex RO.

<sup>3691</sup> Artikelen 5.2.1, 5.2.2 en 5.2.3 Vlaamse codex RO.

<sup>3692</sup> Artikel 5.2.5 Vlaamse codex RO.

<sup>3693</sup> Artikelen 5.2.1, 5.2.2 en 5.2.3 Vlaamse codex RO.

het stedenbouwkundig statuut van het onroerend goed, voorwerp van de (toekomstige) vastgoedtransactie, *alvorens* de verkrijger zich (definitief) verbindt of (definitief) verbonden is. De potentiële verkrijger van het onroerend goed wordt in voorkomend geval derhalve precontractueel geïnformeerd. Het staat hem in dat geval vrij zich al dan niet, maar op een geïnformeerde wijze, contractueel te verbinden. Gaat de vastgoedtransactie daarentegen niet gepaard gaat met vastgoedpubliciteit, dan verplicht de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de verkrijger te informeren in de «onderhandse» of «authentieke akte». In dat geval wordt de verkrijger slechts contractueel geïnformeerd, m.a.w. op het ogenblik dat de overdrager en de verkrijger in principe reeds (definitief) verbonden zijn<sup>3694</sup>. In dat geval moet de verkrijger – indien hem onjuiste, onvolledige of nadelige (maar correcte) informatie werd verstrekt – zich beroepen op een aantal hem ter beschikking gestelde sanctiemechanismen, zoals bv. de specifieke nietigheidsvordering of de gemeenrechtelijke sancties zoals bv. dwaling of bedrog. Een succesvol beroep op deze sanctiemechanismen is echter onderworpen aan diverse voorwaarden zodat er geen automatisme is tussen een gebrek aan informatie of onjuiste informatie en het sanctiemechanisme. De mogelijkheid bestaat aldus dat de verkrijger onjuist, onvoldoende of niet geïnformeerd werd, maar desondanks toch definitief verbonden blijft. Als alternatief heb ik de invoering van een bedenkttermijn, in combinatie met de informatieverplichtingen, verdedigd om tegemoet te komen aan deze laattijdige informatieverstreking. Daarenboven biedt een dergelijke bedenkttermijn meer duidelijkheid en zekerheid t.o.v. de specifieke nietigheidsvordering.

**716.** *Met de invoering van het as-builtattest heeft de decreetgever een hogere graad van rechtszekerheid willen verschaffen, niet alleen aan de persoon die vergunnings- of meldingsplichtige handelingen heeft uitgevoerd, maar eveneens aan de latere verkrijger van het onroerend goed in kwestie. Dat doel heeft de decreetgever echter niet kunnen realiseren*<sup>3695</sup>.

Met de invoering van het as-builtattest is de decreetgever willen tegemoet komen aan de problematiek van de geschillen die kunnen rijzen omtrent het al dan niet conform de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning oprichten van een constructie. Het as-builtattest beoogt aldus een hogere graad van rechtszekerheid te verschaffen, niet alleen aan de persoon die de handelingen heeft uitgevoerd, maar eveneens aan de latere verkrijger van het goed in kwestie.

Met uitzondering van het geval waarin het as-builtattest door het college van burgemeester en schepenen geweigerd wordt, kan het (nog niet gevalideerde) as-builtattest *op zich* echter niet gekwalificeerd worden als een bestuurlijke rechtshandeling. Dat heeft als gevolg dat het as-builtattest *op zich* niet onderworpen is aan een formele motivering op grond van de Wet Motivering

<sup>3694</sup> Hoewel ik er op gewezen heb dat dit in de praktijk enigszins moet genuanceerd worden. Vaak gaat een *voorafgaandelijke* mededeling van een *ontwerpovereenkomst* en allerhande attesten de ondertekening van de onderhandse en authentieke akte immers vooraf.

<sup>3695</sup> Deel I van dit doctoraatsonderzoek, randnr. 386-389.

Bestuurshandelingen<sup>3696</sup>. Het gebrek aan formele motiveringsverplichting verhindert dat, ingeval van weigering, de motieven gekend zijn op grond waarvan het as-builtontest geweigerd werd. Omgekeerd verhindert het gebrek aan formele motiveringsverplichting dat, indien het as-builtontest *wel* wordt afgeleverd, de motieven gekend zijn op grond waarvan aanvaard wordt dat de afwijkingen slechts marginaal zijn.

Hoewel de validering van een as-builtontest een onweerlegbaar vermoeden creëert waardoor de handelingen betreffende een constructie of gebouwencomplex geacht worden vanaf de aanvang van de uitvoering van de werkzaamheden op een planconforme wijze te zijn verricht<sup>3697</sup>, heeft het gevalideerd as-builtontest evenwel «geen absoluut karakter». Het onweerlegbaar vermoeden verhindert immers niet dat de rechter de valideringsbeslissing, op grond van artikel 159 Grondwet, moet toetsen op haar interne en externe wettigheid. Bovendien kan een gevalideerd as-builtontest, en de daaruit voortvloeiende rechtsgevolgen, slechts betrekking hebben op de handelingen die zijn uitgevoerd op het ogenblik dat het as-builtontest werd opgesteld, en nadien werd gevalideerd door het college van burgemeester en schepenen. Wordt de afgifte van een as-builtontest daarentegen aangevraagd om de aanvrager een bewijs van conformiteit te verschaffen om naderhand bijkomende, niet-conforme en meer dan niet-marginale afwijkende handelingen uit te voeren met de bedoeling het as-builtontest vervolgens aan te wenden n.a.v. bv. een overdracht of in het kader van een gerechtelijke procedure, dan heeft men te maken met «bedrog». De valideringsbeslissingen kan tot slot op rechtmatigheidsgronden «ingetrokken» worden overeenkomstig de gemeenrechtelijke principes.

Tot slot moet de afwezigheid van een strafrechtelijk, bestuurlijk en/of burgerrechtelijk sanctiemechanisme ten stelligste betreurd worden. Wil men een effectieve toepassing van het as-builtontest in de praktijk tot stand brengen, een effectieve controle na uitvoering van de vergunnings- of meldingsplichtige handelingen invoeren en een doeltreffende bescherming van bouwheer en potentiële koper invoeren, dan zijn een adequate controle én sanctionering noodzakelijk en onontbeerlijk.

## **2. Rechtmatig belang en nietigheid**

*717. Een privaatrechtelijke vordering kan, wanneer de eiser zich bevindt in een toestand die strijdig is met het ruimtelijk orderingsrecht, wegens een onrechtmatig belang onontvankelijk worden verklaard indien de vordering (enkel) het behoud van een toestand in strijd met de openbare orde of (het herstel van) een onrechtmatig voordeel nastreeft. Een privaatrechtelijke overeenkomst kan, wegens een ongeoorloofd voorwerp of een ongeoorloofde oorzaak, absoluut nietig worden verklaard indien het onroerend goed, voorwerp van de overeenkomst, opgericht is zonder of in strijd met een stedenbouwkundige vergunning en de feitenrechter vaststelt dat de overeenkomst een onwettige of onrechtmatige toestand schept of behoudt. De beoordeling van*

---

<sup>3696</sup> De wet van 27 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (B.S. 12 september 1991), verkort weergegeven als «Wet Motivering Bestuurshandelingen».

<sup>3697</sup> Artikel 4.2.9, §4 Vlaamse codex RO.

*een exceptie van onontvankelijk- of nietigheid gebeurt echter niet in alle rechtstakken op dezelfde wijze. Ook binnen diverse rechtstakken manifesteren er zich verschillende strekkingen. Hoewel de criteria om tot de onontvankelijk- cq. nietigheid te besluiten gelijkaardig zijn, is ook de invulling verschillend*<sup>3698</sup>.

Het onderzoek in Deel II heeft aangetoond dat het ruimtelijk orderingsrecht (net als andere publiekrechtelijke rechtstakken) vaak wordt ingeroepen als exceptie of verweermiddel met het (uitsluitende) doel *hetzij* een vordering als onontvankelijk te laten afwijzen bij gebrek aan rechtmatig belang, *hetzij* een privaatrechtelijke overeenkomst nietig te laten verklaren.

De invulling ervan gebeurt echter in de verschillende onderzochte rechtstakken (het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht, het aannemingsrecht, het derdenverzet tegen herstelmaatregelen, de opheffingsvordering bij staking der werken, het onteigeningsrecht, het kooprecht, het huurrecht en het verzekeringsrecht) niet op gelijkaardige wijze. Uit een analyse van de rechtspraak is bovendien ook gebleken dat zich, m.u.v. het derdenverzet tegen herstelmaatregelen en het onteigeningsrecht, in al die rechtsdomeinen verschillende strekkingen manifesteren waarbij, in gelijkaardige feitelijke omstandigheden, in het ene geval tot de onontvankelijk- cq. nietigheid wordt besloten en in het andere geval tot de ontvankelijkheid cq. rechtsgeldigheid. De oorzaken ervan zijn drieërlei: (1) de vragen of een vordering enkel het behoud beoogt van een toestand in strijd met de openbare orde of een onrechtmatig voordeel nastreeft, en of het voorwerp of de oorzaak van een overeenkomst een onwettige of onrechtmatige toestand schept of behoudt, zijn een feitenkwestie die aan de soevereine appreciatie van de feitenrechter worden overgelaten; (2) de concrete implementatie van de duidelijke principes gebeurt niet steeds even genuanceerd; en (3) de rechtspraak van het Hof van Cassatie wordt als weinig standvast en onsamenhangend bestempeld.

De criteria, op grond waarvan (al dan niet) tot de niet-ontvankelijkheid van een privaatrechtelijk rechtsvordering of tot de nietigheid van privaatrechtelijke overeenkomsten wordt besloten zijn inhoudelijk gelijklopend. De invulling ervan door de feitenrechter lijkt echter strenger te zijn bij de beoordeling van het (al dan niet) rechtmatig belang dan bij het (al dan niet) geoorloofde voorwerp (of oorzaak) van privaatrechtelijke overeenkomsten. Ook de graad van soepelheid (of strengheid) waarmee de exceptie of het verweermiddel van strijdigheid met het ruimtelijk orderingsrecht wordt beoordeeld en toegepast, is verschillend naargelang het rechtsdomein waarbinnen dit wordt opgeworpen.

**718.** *De regelen m.b.t. de bijzondere verbeurdverklaring in strafzaken bieden onvoldoende houvast bij de beoordeling van het rechtmatig belang. De voordelen wegen immers niet op tegen de nadelen*<sup>3699</sup>.

Met de aannemingsovereenkomst als voorbeeld ben ik tot de vaststelling gekomen dat de regelen m.b.t. de bijzondere verbeurdverklaring in strafzaken, hoewel op het eerste gezicht voor de

---

<sup>3698</sup> Deel I van dit doctoraatsonderzoek, nrs. 497 - 508.

<sup>3699</sup> Deel I van dit doctoraatsonderzoek, nrs. 512 - 515.

hand liggend, onvoldoende houvast bieden bij de beoordeling van het rechtmatig belang. Een verband leggen tussen het rechtmatig belang en de bijzondere verbeurdverklaring in strafzaken biedt een voordeel: de theorie van het onrechtmatig belang sluit conceptueel aan bij de bijzondere verbeurdverklaring in strafzaken: wat kan verbeurdverklaard worden, zou niet d.m.v. een privaatrechtelijke vordering kunnen ingevorderd worden; er zijn echter ook (meer) nadelen aan dit verband: (1) de bijzondere verbeurdverklaring kan enkel door de strafrechter bevolen worden, niet door de burgerlijke rechter; (2) de sanctie van de bijzondere verbeurdverklaring van vermogensvoordelen is facultatief en zij dient (schriftelijk) te worden gevorderd door het Openbaar Ministerie; (3) uit het facultatief karakter volgt dat de strafrechter, voor zover hij het wettelijk begrip vermogensvoordelen niet schendt, over een *absolute* vrijheid beschikt om het bedrag van de vermogensvoordelen te bepalen; het risico op tegenstrijdige beslissingen is m.a.w. nefast; en (4) (specifiek) in het kader van een aannemingsovereenkomst sanctioneert de theorie van het rechtmatig belang enkel de aannemer, niet de bouwheer die, behoudens gebeurlijke herstelmaatregelen, volledig vrijuit gaat zonder in de kosten, verbonden aan de oprichting van een wederrechtelijke constructie, te hebben bijgedragen.

**719.** *Bij de beoordeling van de vraag of een privaatrechtelijke rechtsvordering niet-ontvankelijk is dan wel of een privaatrechtelijke overeenkomst nietig is omwille van een toestand die strijdig is met het ruimtelijk ordeningsrecht, houdt de rechtspraak geen rekening de juridische gevolgen die het ruimtelijk ordeningsrecht zelf verbindt aan een situatie strijdig met het ruimtelijk ordeningsrecht*<sup>3700</sup>.

Om tot de onontvankelijk- *cq.* nietigheid te besluiten steunt de rechtspraak zich doorgaans op drie elementen, nl. (1) het uitgangspunt dat het ruimtelijk ordeningsrecht de openbare orde raakt, (2) de vaststelling dat een (contracts- of proces)partij zich bevindt in een toestand die strijdig is met het ruimtelijk ordeningsrecht, hetgeen zich doorgaans voordoet onder de vorm van een constructie die werd opgericht zonder of in strijd met een vereiste stedenbouwkundige vergunning en (3) de vaststelling dat de vordering *cq.* overeenkomst het behoud van deze toestand in strijd met de openbare orde of het herstel van dit onrechtmatig voordeel beoogt.

Met de gevolgen die het ruimtelijk ordeningsrecht zelf verbindt aan een toestand die strijdig is met het ruimtelijk ordeningsrecht, meer specifiek met de vraag of het ruimtelijk ordeningsrecht (altijd) de verdwijning beoogt van een dergelijke toestand beoogt en of het ruimtelijk ordeningsrecht in ontkennend geval in bepaalde gevallen toelaat dat aan deze illegale constructies (al dan niet vergunningsplichtige) handelingen worden uitgevoerd, houdt de rechtspraak geen rekening.

**720.** *Bij de beoordeling van de vraag of een privaatrechtelijke vordering niet-ontvankelijk is dan wel of een privaatrechtelijke overeenkomst nietig is omwille van een toestand die strijdig is met het ruimtelijk*

---

<sup>3700</sup> Deel I van dit doctoraatsonderzoek, nr. 607.

*ordeningsrecht, is het mogelijk, wenselijk en aangewezen dat de rechter rekening houdt met de juridische gevolgen die het ruimtelijk ordeningsrecht zelf verbindt aan een situatie strijdig met het ruimtelijk ordeningsrecht*<sup>3701</sup>.

Het onderzoek heeft daartoe verscheidene ondersteunende argumenten aangereikt die hetzij geput worden uit het ruimtelijk ordeningsrecht *zelf*, hetzij ermee nauw verband houden. Hieronder wordt een samenvatting gegeven van deze argumenten:

- (1) Allereerst is het uitgangspunt, zoals toegepast in de rechtspraak, nl. dat het ruimtelijk ordeningsrecht (in zijn geheel) de openbare orde raakt, onderzocht. Daarbij is geprobeerd aan te tonen dat, hoewel dit uitgangspunt voor het merendeel van de bepalingen van het ruimtelijk ordeningsrecht correct is, er toch bepalingen zijn in het ruimtelijk ordeningsrecht die (slechts) van dwingend recht zijn, nl. (het merendeel<sup>3702</sup> van) de informatieverplichtingen.
- (2) Bij het onderzoek van het juridisch statuut van een illegale constructie is vastgesteld dat een illegale constructie - waartegen geen overheidsoptreden meer mogelijk is (wegens uitvoering van een in kracht van gewijsde getreden rechterlijke beslissing tot het uitvoeren van bouw- of aanpassingswerken of het betalen van een meerwaardesom) – gedoogd wordt en een (niet absoluut) *bestaansrecht* verwerft; eveneens is vastgesteld dat een dergelijke constructie (volgens een meerderheidsopvatting) nog het voorwerp kan uitmaken van een regularisatievergunning en dat t.a.v. een dergelijke constructie (telkenmale onder bepaalde voorwaarden) stabiliteitswerken en (niet-vergunningsplichtige) onderhoudswerken kunnen uitgevoerd worden. Aansluitend daarbij is vastgesteld dat de decreetgever sinds het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 voor de zgn. *lichte* misdrijven geopteerd heeft voor de meerwaarde als *principeel* te vorderen herstellordering; m.a.w. de decreetgever beoogt niet altijd de verdwijning van een illegale en wederrechtelijke constructie en kent er, onder bepaalde omstandigheden, een (niet-absoluut) bestaansrecht aan toe.
- (3) Een constructie, opgericht in strijd met het ruimtelijk ordeningsrecht, is *op zich* niet strijdig met de openbare orde; de belangrijkste redenen daartoe zijn de volgende: (1) naast het herstel in de oorspronkelijke toestand voorziet de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in twee andere herstelmaatregelen, nl. het uitvoeren van bouw- of aanpassingswerken of het betalen van een meerwaardesom; deze laatste twee herstelmaatregelen beogen niet de verdwijning van een wederrechtelijke constructie; (2) aan een niet-geregulariseerde en wederrechtelijk opgerichte of in stand gehouden constructie kunnen (onder bepaalde voorwaarden)

---

<sup>3701</sup> Deel I van dit doctoraatsonderzoek, nrs. 608 - 611.

<sup>3702</sup> Ik heb proberen aantonen dat de afzonderlijke akte (art. 5.2.1, lid 4 Vlaamse codex RO) hierop een uitzondering kan zijn (zie randnr. 477).

(vergunningsplichtige) stabiliteitswerken en (niet-vergunningsplichtige) onderhoudswerken uitgevoerd worden; (3) uit de rechtspraak van het Hof van Cassatie blijkt dat de stedenbouwkundig inspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen niet verplicht zijn een herstelmaatregel te vorderen; zij kunnen berusten in de illegale en wederrechtelijk toestand; en (4) algemeen wordt aangenomen dat de verkoop van een illegale constructie niet absoluut nietig is wegens een ongeoorloofd voorwerp; algemeen wordt aangenomen dat dergelijke constructies geen zaken buiten de handel zijn.

- (4) Specifiek wat betreft de nietigheid van een overeenkomst is, op basis van een vergelijkende studie m.b.t. de (in de rechtspraak vaak voorkomende) vraag of huurovereenkomsten absoluut nietig zijn ingeval van schending van de gewestelijke kwaliteitsnormen (Vlaamse Wooncode), onderzocht of een overeenkomst, ook al heeft zij betrekking op een toestand die strijdig is met de openbare orde, (niet) altijd tot de absolute nietigheid leidt. Hoewel de rechtspraak doorgaans aanneemt dat dergelijke huurovereenkomsten absoluut nietig zijn, brengt de rechtsleer onderbouwde argumenten aan om *enerzijds* een beroep te doen op de moderne nietigheidsleer – en dus de sanctie aan te passen aan het doel van de geschonden rechtsregel – en *anderzijds* om de stelling te verdedigen dat een huurovereenkomst *niet* absoluut nietig is in de gevallen waarin de openbare orde, ondanks een inbreuk op de (strafrechtelijk gesanctioneerde) gewestelijke kwaliteitsnormen, niet in het gedrang komt.
- (5) In de rechtspraak, zowel in het kader van het ruimtelijk ordeningsrecht als daarbuiten (bv. bodemrecht), bestaat een trend waarbij een partij zich slechts op de schending van een bepaalde rechtsregel kan beroepen indien hij daadwerkelijk ook nadeel lijdt of kan lijden door de strijdigheid ermee; daarbij kan het doel van het ruimtelijk ordeningsrecht, zoals omschreven in artikel 1.1.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, betrokken worden: het ruimtelijk ordeningsrecht is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden, in acht worden genomen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Indien uitgegaan wordt van dit doel, ondersteunt dit de stelling dat, opdat een rechtszoekende het gebrek aan rechtmatig belang bij een rechtsvordering kan opwerpen of de nietigheid van een overeenkomst kan vorderen – in beide gevallen omwille van een strijdigheid met het ruimtelijk ordeningsrecht –, de rechtszoekende daartoe over een stedenbouwkundig belang moet beschikken; lijdt de rechtszoekende geen nadeel door de met het ruimtelijk ordeningsrecht strijdige toestand, en draagt de vordering tot nietigheid of de

exceptie van onontvankelijkheid wegens een gebrek aan rechtmatig belang, m.a.w. niet bij tot de verwezenlijking van het doel van het ruimtelijk ordeningsrecht, dan kan hij de nietigheid niet vorderen noch het gebrek aan rechtmatig belang (met succes) opwerpen.

- (6) De moderne nietigheidsleer wil de sanctie aanpassen aan het doel van de overtreden norm van openbare orde. Het uitgangspunt daarbij is dat de nietigheid een sanctie is die zich aan het doel van de regel, waarvan zij de handhaving beoogt, dient aan te passen; van de rechter wordt maatwerk gevraagd, waarbij hij naast het normdoel ook rekening houdt met de gegevens van de zaak, de verwachtingen en belangen van partijen en derden en de wijze waarop de overtreden regel inwerkt op de in het geding zijnde juridische verhoudingen.
- (7) In het arrest *Carrières sur les Roches*<sup>3703</sup> keert het Hof van Cassatie terug naar het principe zoals eertijds uiteengezet werd in het caravanarrest<sup>3704</sup>: het enkele feit dat de schadelijder zich in een onwettige toestand bevindt, houdt niet noodzakelijk in dat hij zich niet kan beroepen op de aantasting van een rechtmatig belang of de derving van een rechtmatig voordeel. Tevens lijkt het Hof van Cassatie in het arrest *Carrières sur les Roches* ook de mogelijkheid open te laten dat verliezen uit illegale activiteiten toch aanleiding kunnen geven tot herstel.
- (8) Uit de rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens<sup>3705</sup> volgt dat de eigenaar van een illegale constructie toch onder bepaalde omstandigheden de bescherming van artikel 1 Eerste Aanvullend Protocol EVRM geniet en meer bepaald niet uit zijn eigendomsrecht zou kunnen ontzet worden zonder aanspraak te maken op schadevergoeding, op voorwaarde dat hij (1) te goeder trouw was (2) de goede trouw versterkt werd door de houding van de publieke overheden.
- (9) Algemeen wordt er vanuit gegaan dat de verkoop van een illegaal bouwsel niet nietig is ingevolge een ongeoorloofd voorwerp. Indien de verkoop van een illegale constructie immers in strijd zouden zijn met de openbare orde, met de absolute nietigheid van de verkoopovereenkomst tot gevolg, dan zou zulks leiden tot de onervreemdbaarheid van dergelijke constructies; nochtans wordt aangenomen dat dergelijke constructies geen zaken buiten de handel, in de zin van artikel 1128 Burgerlijk Wetboek, zijn.

De hier verdedigde stelling biedt verscheidene voordelen:

---

<sup>3703</sup> Cass. 4 november 2011, *JT* 2012, 530, concl. J. GENICOT, noot, *TOO* 2013, 144, noot F. HAENTJENS. Dit arrest werd niet gepubliceerd op de website van het Hof van Cassatie ([www.cass.be](http://www.cass.be)).

<sup>3704</sup> Cass. 2 april 1998, AR C.94.0438.N, *Arr. Cass.* 1998, 407, *P&B* 1998, 129, *R.W.* 1998-99, 502, noot, *T. Not.* 2003, 460, *TBBR* 1999, 251, noot D. SIMOENS, [www.cass.be](http://www.cass.be).

<sup>3705</sup> Hof Mensenrechten (Grote Kamer) 30 november 2004, Oneryildiz / Turkije, nr. 48939/99, <http://www.echr.coe.int>.



- (1) Deze stelling leidt in een aantal gevallen tot duidelijk- en (dus) rechtszekerheid, nl. in de gevallen waarin de strafrechter zich reeds (definitief) heeft uitgesproken over een gevorderde herstelmaatregel (meerwaarde, herstel in oorspronkelijk toestand, uitvoeren bouw- of aanpassingswerken).
- (2) Ook indien de strafrechter zich (nog) niet heeft uitgesproken over een gebeurlijk(e) stedenbouwkundig misdrijf en/of herstelmaatregel biedt deze stelling een voordeel. In dat geval reikt het ruimtelijk ordeningsrecht de rechter immers een kader aan waarin de rechter kan terugvinden welke gevolgen het ruimtelijk ordeningsrecht in principe verbindt aan toestand strijdig met het ruimtelijk ordeningsrecht. Dat kader kan bij het oordeel over een exceptie van onontvankelijk- of nietigheid mee betrokken worden.
- (3) Indien een exceptie van onontvankelijk- of nietigheid, gesteund op een strijdigheid met het ruimtelijk ordeningsrecht, wordt opgeworpen, wordt met de hier verdedigde stelling rekening gehouden met de gevolgen die het ruimtelijk ordeningsrecht zelf aan dergelijke toestand verbindt. De hier verdedigde stelling heeft derhalve als voordeel dat de wil van de (ruimtelijke ordenings)decreetgever gerespecteerd wordt, minstens wordt deze bij een dergelijk oordeel mee in overweging genomen.

Tegen de stelling dat de rechter, bij de beoordeling van de vraag of een privaatrechtelijke rechtsvordering niet-ontvankelijk is dan wel of een privaatrechtelijke overeenkomst nietig is omwille van een toestand die strijdig is met het ruimtelijk ordeningsrecht, rekening mag houden met de juridische gevolgen die het ruimtelijk ordeningsrecht zelf verbindt aan een situatie strijdig met het ruimtelijk ordeningsrecht, kunnen ook bezwaren geformuleerd worden:

- (1) Men kan opwerpen dat het ruimtelijk ordeningsrecht te veel en met de regelmaat van de klok wijzigt.
- (2) Men kan opwerpen dat het beoordelings*tijdstip*<sup>3706</sup> een belemmering vormt voor de toepassing van deze stelling.
- (3) Men kan tot slot ook opwerpen dat deze stelling in conflict kan komen met de bijzondere verbeurdverklaring in strafzaken.

---

<sup>3706</sup> In toepassing van artikel 17 Gerechtelijk Wetboek is dit het ogenblik waarop de vordering wordt ingeleid (zie hoger randnr. 405); in toepassing van artikel 1382 Burgerlijk Wetboek is dit het tijdstip van het schadeverwekkend feit (zie hoger randnr. 418).

Al deze bezwaren heb ik proberen te weerleggen en wegen daarenboven niet op tegen de hiervoor beschreven voordelen:

- (1) Dat het ruimtelijk ordeningsrecht (té) veel wijzigt, kan (uiteraard) in geen enkele toonaard ontkend worden. Maar, het argument dat dit tot rechtsonzekerheid zou kunnen leiden (omwille van continue gewijzigde maatschappelijke opvattingen), is m.i. daarentegen niet doorslaggevend: (1) men kan allereerst niet ontkennen dat de herstelmaatregelen, zoals die op vandaag gekend zijn in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, reeds geruime tijd, en ondanks alle wetswijzigingen ten spijt, bestaan; (2) op grond van de moderne nietigheidsleer moet de nietigheidssanctie zo goed mogelijk aangepast worden aan de aard en het doel van de rechtsnorm die moet worden afgedwongen. Indien de aard of het doel van die rechtsnorm wijzigt, zal het inherent zijn aan de moderne nietigheidsleer dat ook de toepassing van de nietigheidssanctie wijzigt of kan wijzigen.
- (2) Ook het beoordelings*tijdstip* vormt geen doorslaggevende belemmering: de (cruciale) vragen zijn immers (1) of een procespartij met zijn vordering het behoud van een toestand in strijd met de openbare orde of (het herstel van) een onrechtmatig voordeel nastreeft, en (2) of een overeenkomst een onwettige of onrechtmatige toestand schept of behoudt; om dit obstakel te weerleggen kan een beroep gedaan worden op drie beginselen: (1) artikel 2, lid 2 Strafwetboek, op grond waarvan de mildere strafwet met terugwerkende kracht wordt toegepast; (2) artikel 2 Burgerlijk Wetboek op grond waarvan als principe geldt dat een rechtsregel in beginsel geacht wordt onmiddellijk van toepassing te zijn; en (3) de billijkheid.

Ook de rechtspraak van het Hof van Cassatie biedt steun om rekening te houden met (gewijzigde) wetgeving. Vooreerst lijkt het arrest *Carrières sur les Roches*<sup>3707</sup> de mogelijkheid op te laten om rekening te houden met (gewijzigde) wetgeving, tot stand gekomen na het schadeverwekkende feit (of het inleiden van de vordering). Ook de oudere rechtspraak van het Hof van Cassatie<sup>3708</sup> i.v.m. het al dan niet toekennen van een schadevergoeding wegens het overlijden van een concubinant ingevolge onrechtmatige daad van een derde biedt daarvoor steun. Ook hierin wijkt het Hof van Cassatie af van de regel dat het rechtmatig (in het kader van buitencontractuele aansprakelijkheid) moet beoordeeld worden op het tijdstip van het schadeverwekkend en houdt het uitdrukkelijk rekening met *nadien* tot stand gekomen wetgeving.

---

<sup>3707</sup> Cass. 4 november 2011, *JT* 2012, 530, concl. J. GENICOT, noot. Dit arrest werd niet gepubliceerd op de website van het Hof van Cassatie ([www.cass.be](http://www.cass.be)).

<sup>3708</sup> Cass. 1 februari 1989, *Pas.* 1989, I, 562, concl. Adv. gen. Declercq, *RW* 1989-90, 82; Cass. 15 februari 1990, *RW* 1990-91, noot, 339, *Not.Fisc.T.* 1991, 115, noot J. GERLO.

- (3) Ook de bijzondere verbeurdverklaring in strafzaken vormt naar mijn oordeel geen doorslaggevend tegenargument; (1) allereerst bestaat dit risico niet indien de strafrechter zich uitspreekt alvorens de burgerlijke rechter zich uitspreekt; de burgerlijke rechter is in principe immers gebonden door hetgeen de strafrechter zeker en noodzakelijk heeft geoordeeld; (2) hoger heb ik het standpunt verdedigd dat het leggen van een verband met de bijzondere verbeurdverklaring niet aangewezen nu o.m. het risico op tegenstrijdige beslissing nefast is; en (3) indien de burgerlijke rechter oordeelt dat huurgelden o.g.v. een (niet nietige) huurovereenkomst kunnen ingevorderd worden, belet dit niet dat de strafrechter deze naderhand alsnog verbeurd verklaart.

### **3. Bouw-, koop-, huurovereenkomsten. Enkele bijzondere topics**

#### **A. Bouwovereenkomsten**

*721. Het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning maakt geen stilzwijgende opschortende voorwaarde uit van een aannemingsovereenkomst. De Wet Breyne vormt hierop een wettelijke uitzondering. Het verkrijgen van deze vergunning is een verplichting die, behoudens andersluidende overeenkomst, op de bouwheer rust. Dit neemt niet weg dat op de architect een bijstands- en informatieverplichting rust. Ook op de aannemer rust een informatieverplichting<sup>3709</sup>.*

Bepaalde (oudere) rechtspraak gaat uit van de stelling dat een aannemingsovereenkomst wordt aangegaan onder de (stilzwijgende) opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning. De rechtsleer, die door mij onderschreven wordt, verdedigt daarentegen een andere stelling. Het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning maakt noch een wezenlijk bestanddeel noch een stilzwijgende opschortende voorwaarde uitmaakt. Indien partijen een overeenkomst aangaan zonder te stellen dat de overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de vereiste stedenbouwkundige vergunning, zijn zij onvoorwaardelijk verbonden. Wordt de vergunning niet, of niet-tijdig, verkregen, dan schiet de bouwheer tekort aan zijn verplichting om in te staan voor de stedenbouwkundige vergunning en is hij hiervoor, behoudens overmacht, contractueel aansprakelijk en kan de overeenkomst, in zijn nadeel, ontbonden worden. De Wet Breyne (of Woningbouwwet) vormt daarop een uitzondering. De Woningbouwwet<sup>3710</sup> voorziet dat in overeenkomsten die onder haar toepassingsgebied vallen, de opschortende voorwaarde van rechtswege geldt. Meer algemeen bepaalt de Woningbouwwet, op straffe van nietigheid, dat de overeenkomst de datum van uitgifte van de stedenbouwkundige vergunning en de voorwaarden van die vergunning moet vermelden *of* de overeenkomst omtrent de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning, waarbij in dit laatste geval de aanvrager zich ertoe verbindt de wederpartij in het bezit te stellen van een voor

---

<sup>3709</sup> Deel III van dit doctoraatsonderzoek, nrs. 617 - 621.

<sup>3710</sup> Artikel 7, b, Woningbouwwet.

eensluitend afschrift van deze vergunning en van de voorwaarden ervan binnen de maand na de ontvangst van kennisgeving van de beslissing nopens de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Rechtspraak en rechtsleer zijn het er unaniem over eens dat de bouwheer, behoudens andersluidende overeenkomst, dient in te staan voor de aanvraag en het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning. Dit vloeit voort uit één van de wezenlijke verplichtingen van de bouwheer in het kader van een aannemingsovereenkomst, nl. de verplichting de uitvoering van de werken mogelijk te maken. Eens de stedenbouwkundige vergunning aan de bouwheer is verleend, dient hij deze ter kennis te brengen aan de aannemer, die op zijn beurt de voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning stipt moet naleven. De architect dient de bouwheer echter wel bij te staan bij het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning en in voorkomend geval van andere vergunningen. Hij moet hem advies geven, bijstand verlenen en informeren omtrent de conformiteit van het bouwwerk met de administratieve reglementen. Ook op de aannemer rust t.a.v. de bouwheer een informatieverplichting. Hij moet informatie verschaffen omtrent de haalbaarheid van het door de bouwheer vooropgesteld werk. Tevens dient de aannemer na te gaan of de vooropgestelde werken aan de geldende reglementen voldoen. Het is de aannemer bovendien verboden de werken aan te vangen indien dit tot een bouwovertreiding zou leiden.

**722.** *Aannemers en architecten kunnen, als (mede)dader of medeplichtige, strafrechtelijk verantwoordelijk worden gesteld voor inbreuken op de vergunningsplicht, inbreuken op plannen en verordeningen en wegens de niet-naleving van een stakingsbevel (of de beschikking kort geding). T.a.v. van aannemers (en architecten) kan tevens een herstellordering, m.u.v. de meerwaarde, bevolen worden*<sup>3711</sup>.

Aangezien alle bepalingen van boek I Strafwetboek ook van toepassing zijn op de misdrijven omschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zijn ook de bepalingen inzake mededaderschap en medeplichtigheid van toepassing op stedenbouwkundige misdrijven. Dit betekent dat ook aannemers (en architecten) strafbaar kunnen zijn. Aannemers (en architecten) kunnen zich schuldig maken aan inbreuken op de vergunningsplicht<sup>3712</sup>, inbreuken op plannen en verordeningen<sup>3713</sup> en de niet-naleving van een stakingsbevel (of de beschikking kort geding)<sup>3714</sup>. Het doet niet ter zake of de aannemer voor de uitgevoerde werken is betaald in het kader van een beroepsmatige uitvoering, dan wel of hij de werken uitsluitend als vriendendienst heeft verricht. De aannemer (en de architect) kunnen zich niet schuldig maken aan het instandhoudingsmisdrijf<sup>3715</sup> - dat enkel strafbaar is in ruimtelijk kwetsbaar gebied -, hoewel sommige rechtsleer dit betwist.

---

<sup>3711</sup> Deel I van dit doctoraatsonderzoek, nr. 626.

<sup>3712</sup> Artikel 6.1.1, lid 1, 1° en 7° Vlaamse codex RO.

<sup>3713</sup> Artikel 6.1.1, lid 1, 2° en 6° Vlaamse codex RO.

<sup>3714</sup> Artikel 6.1.1, lid 1, 5° Vlaamse codex RO.

<sup>3715</sup> Cass. P.01.1462.N, 4 februari 2003, [www.cass.be](http://www.cass.be).

Aangezien de herstellvordering een in rem of zakelijk karakter heeft, is het, behoudens wat betreft de meerwaardevordering, niet vereist dat de veroordeelde ook eigenaar is van de grond waarop de constructie werd opgericht. De rechter kan derhalve, bij veroordeling wegens wederrechtelijk uitgevoerde werken, het herstel van het goed in zijn vorige toestand bevelen, zelfs wanneer de veroordeelde niet de eigenaar is en zonder dat alle eigenaars van het onroerend goed waarop het bevel tot herstel betrekking heeft, in het geding worden betrokken. T.a.v. van aannemers (en architecten) kan dus een herstellvordering, m.u.v. de meerwaarde, bevolen worden.

## B. Koopovereenkomsten

**723.** *De koper van een constructie, opgericht in strijd met het ruimtelijk ordeningsrecht, beschikt over diverse vorderingsmogelijkheden. Hij kan een beroep doen op de wilsgebreken dwaling en bedrog. Daarnaast kan hij een beroep doen op de vrijwaring voor verborgen gebreken. Ook een beroep op de vrijwaring voor uitwinning is mogelijk. Om te vrijwaren tegen uitwinning volstaat het echter niet dat het onroerend goed is behept met een bouwmisdrijf<sup>3716</sup>.*

De koper van een constructie, opgericht in strijd met het ruimtelijk ordeningsrecht, kan zich beroepen op de wilsgebreken dwaling en bedrog. De dwaling kan er, overeenkomstig de rechtspraak van het Hof van Cassatie<sup>3717</sup>, ook in bestaan dat de overeenkomst is aangegaan ingevolge de dwaling over de essentiële eigenschappen van de zaak doordat die eigenschappen retroactief wegens de vernietiging van een administratieve beslissing niet bestonden op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst tot aankoop van de zaak. Ook het verband tussen de wilsgebreken en de informatieverplichtingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>3718</sup> is hierbij onderzocht. Daarbij is vastgesteld dat, aangezien deze informatieverplichtingen hoofdzakelijk contractueel zijn, de toestemming van de verwerver van een onroerend goed, ondanks naleving van de informatieverplichtingen, toch kan aangetast zijn door een wilsgebrek. Daarenboven kunnen de informatieverplichtingen evenmin verhinderen dat, zelfs indien de informatieverplichtingen worden nageleefd, de verkrijger onjuist geïnformeerd wordt.

In het onderzoek is vervolgens vastgesteld dat de koper van een constructie, opgericht in strijd met het ruimtelijk ordeningsrecht, ook een beroep kan doen op (het gebrek aan) de conforme levering<sup>3719</sup>. Nochtans ben ik van oordeel dat het feit dat een woning is opgetrokken zonder of in strijd met een stedenbouwkundige vergunning, een verborgen gebrek uitmaakt – uiteraard voor zover de koper daaromtrent niet (correct en tijdig) geïnformeerd werd – zodat enkel een beroep op de vrijwaring voor de verborgen gebreken mogelijk is. Dit standpunt biedt de koper m.i. meer

---

<sup>3716</sup> Deel I van dit doctoraatsonderzoek, nr. 708.

<sup>3717</sup> Cass. 6 februari 2009, C.08.0296.N, [www.cass.be](http://www.cass.be), RW 2010-2011, 1601, T. Gem. 2010, 131, noot D. VAN HEUVEN, TBBR 2012, 166, noot F. ONCLIN.

<sup>3718</sup> Artikelen 5.2.1-5.2.5 Vlaamse codex RO.

<sup>3719</sup> Artikel 1604 BW.

rechtsbescherming. Indien men stelt dat de afwezigheid (of strijdigheid) van een stedenbouwkundige vergunning een zichtbaar gebrek is, en dus geen verborgen gebrek, leidt zulks tot het probleem dat wanneer het gebrek enige tijd na ingebruikname en aanvaarding wordt ontdekt, hij de levering, én dus het gebrek, heeft aanvaard zodat een beroep op de niet-conforme levering noch op de vrijwaring ingevolge verborgen gebreken niet meer mogelijk is. Een vordering o.g.v. verborgen gebreken daarentegen kan (uiteraard) wel worden ingesteld na aanvaarding van levering, weliswaar binnen een korte termijn<sup>3720</sup>.

Tot slot dient de verkoper de koper te vrijwaren wegens uitwinning, o.a. bij het weigeren van een stedenbouwkundige vergunning of indien de koper wordt aangesproken omwille van een bouw misdrijf. Daarbij heb ik de stelling verdedigd dat het enkele feit dat het onroerend goed behept met een bouw misdrijf is, niet voldoende is om aanleiding te geven tot vrijwaring wegens uitwinning aangezien zulks niet sowieso impliceert dat er sprake is van een actuele stoornis.

**724.** *De koper van een onroerend goed, waarop een stedenbouwkundig misdrijf rust, kan strafrechtelijk vervolgd en veroordeeld worden voor het in stand houden ervan voor zover het onroerend goed gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Sinds het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 is in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaald dat, indien de instandhouding op het ogenblik van de rechterlijke uitspraak niet langer strafbaar is, een daarop gesteunde herstellvordering van de stedenbouwkundig inspecteur of het college van burgemeester en schepenen niet langer kan ingewilligd worden*<sup>3721</sup>.

De koper van een constructie waarop een stedenbouwkundig misdrijf rust, kan strafrechtelijk verantwoordelijk zijn voor de instandhouding van het stedenbouwkundig misdrijf, niet voor de oprichting ervan<sup>3722</sup>. Het misdrijf van instandhouding bestaat uit het schuldig verzuim om aan het bestaan van wederrechtelijk uitgevoerde werken een einde te maken. Alleen diegene die over het onroerend goed zeggenschap heeft, kan aan dat verzuim schuld hebben. De strafrechtelijke verantwoordelijkheid bestaat in hoofde van de koper vanaf het moment van kennisname van de inbreuk op de wettelijke voorschriften. Na het Decreet van 4 juni 2003, waarbij het strafbaar karakter van de instandhouding onder bepaalde voorwaarden werd opgeheven, blijft de koper strafrechtelijk verantwoordelijk voor de instandhouding van een onroerend goed gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied van zodra hij kennis krijgt van het feit dat er een inbreuk op de wettelijke voorschriften is gepleegd. Een bijzonder opzet is niet vereist.

Onder de gelding van het Decreet ruimtelijke ordening 1999 kon de koper, ondanks de (gedeeltelijke) opheffing van het instandhoudingsmisdrijf, toch geconfronteerd worden met een herstellvordering, zelfs indien de constructie gelegen was *buiten* een ruimtelijk kwetsbaar gebied. Sinds het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 bepaalt de Vlaamse Codex Ruimtelijke

---

<sup>3720</sup> Artikel 1648 BW. Zie hierover verder.

<sup>3721</sup> Deel I van dit doctoraatsonderzoek, nr. 708.

<sup>3722</sup> Cass. 9 februari 1999, A.J.T. 1999-00, 489, noot L. DE GEYTER.

Ordering<sup>3723</sup> dat een herstellvordering die door de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen is ingesteld op grond van de instandhouding van handelingen, vanaf 1 september 2009 niet langer kan worden ingewilligd indien deze instandhouding op het ogenblik van de uitspraak niet meer strafbaar is gesteld. De decreetgever achtte het maatschappelijk immers onwenselijk dat feiten die niet langer strafbaar waren, toch nog aanleiding konden geven tot een herstelmaatregel.

## C. Huurovereenkomsten

*725. De huurder beschikt over de vereiste hoedanigheid om een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen. Sinds de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geniet de huurder daarbij ook rechtsbescherming. De aanvrager van een (stedenbouwkundige) vergunning wordt immers aangeduid als belanghebbende partij, zowel als verzoeker en als verwerende (tussenkommende) partij, om een (annulatie en/of schorsings-)beroep in te stellen bij de Raad voor Vergunningenbetwistingen<sup>3724</sup>.*

In de rechtsleer bestaat er betwisting over de vraag of de huurder de vereiste hoedanigheid heeft om een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen. Ik heb mij aangesloten bij de meerderheidsleer die de stelling verdedigt dat de huurder een stedenbouwkundige vergunning kan aanvragen. De stedenbouwkundige vergunning wordt immers verleend aan een bepaalde persoon met het oog op de uitvoering van een bepaald werk en het ruimtelijk orderingsrecht houdt geen enkele beperking in met betrekking tot het recht om een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in te dienen. Deze stelling vindt daarenboven steun in de rechtspraak van de Raad van State.

Vóór de inwerkingtreding de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening genoot de huurder echter weinig, zelfs geen, rechtsbescherming. Indien de huurder niet beschikte over een (zakelijk of persoonlijk) bouwrecht, beschikte hij, overeenkomstig de rechtspraak van de Raad van State<sup>3725</sup>, niet over het vereiste belang of de vereiste hoedanigheid. Dit procesrechtelijk obstakel is sinds de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening achterhaald aangezien de aanvrager van een (stedenbouwkundige) vergunning wordt aangeduid als belanghebbende partij, zowel als verzoeker en als verwerende (tussenkommende) partij, om een (annulatie en/of schorsings-)beroep in te stellen bij de Raad voor Vergunningenbetwistingen.

---

<sup>3723</sup> Artikel 6.1.1, lid 4 Vlaamse codex RO.

<sup>3724</sup> Deel I van dit doctoraatsonderzoek, nr. 709.

<sup>3725</sup> RvS nr. 36861, *Vereniging der parochiale werken van het dekenaat Maseik e.a.*, 25 april 1991, *A.P.M.* 1991, 67, *Arr. RvS* 1991, z.p.; RvS nr. 41.511, *De Wolf en consorten*, 29 december 1992, *Arr. RvS* 1992, z.p.; RvS nr. 88218, *Wachtelaer en Archi*, 23 juni 2000, *A.P.M.* 2000, 135, *Amén*. 2001, 77; RvS nr. 189.930, *Aerts*, 29 januari 2009; RvS nr. 190.316, *Goetgebuer*, 10 februari 2009; RvS nr. 192.718, *Laridon*, 27 april 2009; RvS nr. 197.343, *From Un*, 27 oktober 2009.

**726.** *Het ruimtelijk ordeningsrecht oefent een invloed uit op de leveringsverplichting van de verhuurder, op werken uitgevoerd tijdens de huurovereenkomst, op het lot ervan bij het einde van de huurovereenkomst en op het huurrecht in het algemeen*<sup>3726</sup>.

Op de verhuurder rust een leveringsverplichting. In bepaalde gevallen zal die leveringsverplichting in hoofde van de verhuurder leiden tot de verplichting aanpassings- en inrichtingswerken te moeten uitvoeren waarvoor desgevallend een stedenbouwkundige vergunning vereist is. De verhuurder dient daarbij in te staan voor de stedenbouwkundige vergunning die verband houdt met het verhuurde goed en de ligging ervan. De huurder dient daartegen zelf in te staan voor de vergunningen en/of wettelijke verplichtingen verbonden aan de exploitatie van de activiteiten, los van het gebouw en/of de ligging.

De verplichting om het gehuurde goed te leveren is een wezenlijke verplichting van de huurovereenkomst en strekt zich uit tot de bijzaken en het toebehoren. Daarenboven dient de verhuurder een zaak te leveren die dienstig is voor de geplande en afgesproken uitbating. Daarbij dient echter rekening te worden gehouden met de gewestplannen, de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen die verordenende kracht hebben. Dit heeft als gevolg dat de verhuurder en de huurder beperkt worden in hun vrijheid om de bestemming van gehuurde goed in onderlinge overeenstemming te bepalen. De bestemming die huurder en verhuurder aan het gehuurde goed geven, mag immers niet in strijd zijn met de geldende ruimtelijke bestemmingsplannen. De planologie bepaalt (en beperkt) op die wijze de onderlinge verhouding tussen de huurder en de verhuurder op het vlak van het gebruik van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van de huurovereenkomst.

Ook tijdens en bij het einde van de huurovereenkomst vindt er een wisselwerking plaats tussen beide regelgevingen. Zo dient bij het einde van de huurovereenkomst te worden nagegaan wat er dient te gebeuren met de door de huurder uitgevoerde werken en wat hiervan de gevolgen zijn op stedenbouwkundig gebied. In het bijzonder is aandacht besteed aan de opzeggingsmogelijkheid in het kader van de Woninghuurwet (art. 3, §3) die aan de verhuurder het recht geeft om de huurovereenkomst op te zeggen om verbouwingen uit te voeren en alwaar de Woninghuurwet stedenbouwkundige voorwaarden stelt.

**727.** *De huurder kan strafrechtelijk aansprakelijk kan gesteld worden voor het oprichten van een constructie zonder of in strijd met een stedenbouwkundige vergunning. In beginsel is hij daarentegen niet strafrechtelijk verantwoordelijk voor het in stand houden aangezien hij niet de vereiste zeggenschap heeft. Ook de verhuurder kan strafrechtelijk verantwoordelijk gesteld worden, nl. op grond van het zgn. toestaan en aanvaarden*<sup>3727</sup>.

---

<sup>3726</sup> Deel I van dit doctoraatsonderzoek, nr. 709

<sup>3727</sup> Deel I van dit doctoraatsonderzoek, nr. 709.



De huurder (natuurlijk of rechtspersoon) die vergunningsplichtige handelingen stelt, of daartoe opdracht geeft, zonder of in strijd met de vereiste voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, kan daarvoor strafrechtelijk verantwoordelijk zijn. De huurder kan daarentegen in principe niet strafrechtelijk verantwoordelijk zijn voor het instandhoudingsmisdrijf. Het misdrijf van instandhouding bestaat in het schuldig verzuim om aan het bestaan van wederrechtelijk uitgevoerde werken een einde te maken. Alleen diegene die over het onroerend goed zeggenschap heeft, kan aan dat verzuim schuld hebben. In de rechtsleer wordt de stelling verdedigd dat de huurder geen zeggenschap heeft over de zaak zodat hem geen instandhoudingsmisdrijf kan verweten worden. De huurder beschikt immers slechts over een persoonlijk vorderingsrecht jegens de eigenaar; hij heeft geen rechtstreeks zeggenschap over de zaak. Indien de huurder daarentegen het contractuele recht heeft verbouwingswerken uit te voeren, zou hij wel zeggenschap hebben en dus een einde kunnen maken aan de wederrechtelijke uitgevoerde werken. Bij deze stelling heb ik verschillende kanttekeningen geplaatst: (1) het begrip *zeggingsschap* is in het Belgisch positief recht een onbekend begrip; het wordt niet gedefinieerd en leidt derhalve tot rechtsonzekerheid; (2) daarenboven rijst de vraag of het onderscheid tussen een zakelijk en persoonlijk recht wel afdoende is; men kan zich immers de vraag stellen of een gewone huurder en een handelshuurder – die beide slechts over een persoonlijk vorderingsrecht beschikken – evenveel zeggenschap hebben? Deze laatste heeft duidelijk meer rechten, waaronder het recht – weliswaar binnen bepaalde perken – verbouwingen uit te voeren<sup>3728</sup>. In bepaalde omstandigheden zal de handelshuurder derhalve, op grond van zijn wettelijke (en contractuele) bevoegdheden, een einde kunnen stellen aan het bouwmisdrijf; (3) het wordt mogelijk nog meer problematisch indien men telkenmale in het huurcontract dient na te gaan of de huurder het recht heeft verbouwingen uit te voeren. Een tussenkomst van de wetgever, het Grondwettelijk Hof of het Hof van Cassatie zouden dan ook meer duidelijkheid, en dus rechtszekerheid, kunnen brengen.

Aangezien de gemeenrechtelijke bepalingen m.b.t. strafbare deelneming uit boek I Strafwetboek ook van toepassing op de misdrijven omschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan de eigenaar-verhuurder, die meewerkt of noodzakelijk hulp verleent of die een bouwmisdrijf uitlokt, mee strafrechtelijk verantwoordelijk zijn voor het oprichtingsmisdrijf. Hij kan ook als medeplichtige schuldig zijn aan een bouwmisdrijf. Daarenboven kan de eigenaar die toestaat of aanvaardt dat de huurder zich schuldig maakt aan een inbreuk op de vergunningsplicht<sup>3729</sup>, strafbaar zijn<sup>3730</sup>. De decreetgever heeft aldus de eigenaar van de gronden waarop het misdrijf wordt gepleegd, willen bestraffen als die toestaat of aanvaardt dat een huurder, pachter, opstalhouder e.d. wederrechtelijke constructies opricht of in stand houdt. Het toestaan of aanvaarden veronderstelt niet enkel een *kennis*, maar ook een akkoord of een gewild in gebreke blijven om in te grijpen. Om strafbaar te zijn moet minstens blijken dat de eigenaar geen stappen heeft ondernomen om aan de wederrechtelijke toestand

---

<sup>3728</sup> Artikelen 7-9 Handelshuurwet.

<sup>3729</sup> Of aan een inbreuk op de bestemmingsplannen (art. 6.1.1, lid 1, 2° Vlaamse codex RO).

<sup>3730</sup> Artikel 6.1.1, lid 1, 3° Vlaamse codex RO.

een einde te stellen. Het loutere feit dat de eigenaar weet heeft van het misdrijf is onvoldoende. Heeft de eigenaar het door de huurder gepleegde bouwmisdrijf niet aanvaard en/of toegestaan, dan kan hij dus niet strafrechtelijk verantwoordelijk gesteld worden.

**728.** *Zowel t.a.v. de huurder als de verhuurder kunnen herstelmaatregelen worden bevolen indien zij zich schuldig hebben gemaakt aan stedenbouwkundig misdrijf. Daarenboven moet de huurder, ook al heeft hij geen misdrijf begaan, een t.a.v. het gehuurde goed bevolen herstelmaatregelen ondergaan*<sup>3731</sup>.

Is de huurder (en *a fortiori* de verhuurder) strafrechtelijk verantwoordelijk voor een stedenbouwkundig misdrijf, dan kan tegen hem een herstelmaatregel worden uitgesproken. Dat volgt uit het in rem of zakelijk karakter van de herstellvordering. Daaruit volgt o.m. dat de rechter, bij veroordeling wegens wederrechtelijk uitgevoerde werken, het herstel van het goed in zijn vorige toestand kan bevelen, zelfs wanneer de veroordeelde niet de eigenaar is.

Indien de huurder niet strafrechtelijk verantwoordelijk kan gesteld worden, kan t.a.v. hem geen herstellvordering worden uitgesproken. Het uitspreken van een herstellvordering is immers afhankelijk van de vaststelling van een stedenbouwmisdrijf.

Wordt het herstel (zoals bv. het herstel in de oorspronkelijke staat) uitgesproken lastens de verhuurder/eigenaar m.b.t. het verhuurde onroerend goed, dan moet de huurder dit herstel ondergaan. De huurder kan zich tegen de uitvoering niet verzetten. De uitvoering door de veroordeelde van het bevel tot herstel, dat burgerrechtelijk is van aard, gebeurt op basis van een titel waarvan men zich, desnoods via tussenkomst van de gerechtsdeurwaarder, bedient.

## Algemeen besluit

**729.** Traditioneel worden rechtsdisciplines afzonderlijk bestudeerd en ook afzonderlijk onderwezen. Dat is niet anders voor het privaatrecht en het publiekrecht. Dit doctoraatsonderzoek bevestigt<sup>3732</sup> echter dat deze verschillende rechtsvakken niet los van elkaar kunnen gezien worden en dat de ene rechtstak de andere beïnvloedt. Het onderzoek toont in het bijzonder aan dat het privaatrechtelijke overeenkomstenrecht, onderdeel van het privaatrecht, in ruime mate beïnvloed wordt door het ruimtelijk ordeningsrecht, onderdeel van het publiekrecht. Die invloed brengt verschillende en verregaande gevolgen met zich mee.

De regels van het privaatrechtelijke overeenkomstenrecht kunnen, omwille van de invloed erop van het ruimtelijk ordeningsrecht, niet altijd onverkort en zonder inachtneming van dit ruimtelijk

---

<sup>3731</sup> Deel I van dit doctoraatsonderzoek, nr. 709.

<sup>3732</sup> Zie bv. reeds eerder de *Postuniversitaire Cyclus Willy Delva* die in 1996-1997 georganiseerd werd met als onderwerp *De doorwerking van het publiekrecht in het privaatrecht* (zie X, *Publiekrecht. De doorwerking van het publiekrecht in het privaatrecht*, in *Postuniversitaire Cyclus Willy Delva 1996-1997*, Gent, Mys & Breesch, 1997, 578 p.).

ordeningsrecht toegepast worden. Dit doctoraatsonderzoek heeft daarvan verschillende voorbeelden gegeven. Zo wordt bijvoorbeeld de regel, geformuleerd in artikel 1583 Burgerlijk Wetboek, krachtens de welke de koopovereenkomst voltrokken is zodra de partijen overeenstemming hebben omtrent de zaak en de prijs, o.m. doorkruist door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening die o.a. bij koopovereenkomsten het naleven van bepaalde informatieverplichtingen voorschrijft en die, zoals hoger uiteengezet, als een geldigheidsvereiste voor de totstandkoming ervan beschouwd worden.

Van een (burgerlijke) rechter, die moet oordelen over een contractueel geschil, wordt vervolgens niet enkel verwacht dat hij het privaatrechtelijk overeenkomstenrecht kent, beheerst en toepast; er wordt van hem ook verwacht dat, indien een privaatrechtelijk geschil aanleiding geeft tot een juridisch twistpunt dat gesteund is op, of verband houdt met, het ruimtelijk ordeningsrecht, hij ook dit ruimtelijke ordeningsrecht kent, beheerst en toepast. Wordt een burgerlijke rechter bv. geconfronteerd met een exceptie van onontvankelijkheid, gesteund op een gebrek aan rechtmatig belang omwille van een toestand die 'strijdig' is met het ruimtelijk ordeningsrecht, dan toont dit doctoraatsonderzoek aan dat die exceptie niet enkel beoordeeld kan, en mag, worden vanuit het privaatrecht, maar dat ook het ruimtelijk ordeningsrecht zelf, en in zijn geheel, mee in overweging moet genomen worden. Ook van een 'civilist' wordt m.a.w. een grondige kennis van het ruimtelijk ordeningsrecht verwacht.

Voor de rechtszoekende lijkt dit alles te resulteren in minder rechtszekerheid: zo is bv. de regel dat een koopovereenkomst voltrokken is zodra partijen overeenstemming omtrent de prijs en de zaak, is – als gevolg van het bestaan van de verplicht na te leven informatieverplichtingen – niet zo absoluut dan men mogelijkwijs zou kunnen verwachten. Die vaststelling lijkt op het eerste gezicht juist, maar het is echter de opdracht de rechtszoekende te wijzen op de keerzijde van de medaille en meer in het bijzonder op het onderscheid tussen eenvoud *enerzijds* en rechtszekerheid en rechtvaardigheid *anderzijds*. Zo moet de rechtzoekende erop gewezen worden dat de informatieverplichtingen bestaan en moeten in acht genomen worden met als doelstelling te resulteren in een meer geïnformeerde, en betere, toestemming van de koper. Ook het mee in acht nemen van het ruimtelijk ordeningsrecht, in zijn geheel, bij de beoordeling van een exceptie van nietigheid of onontvankelijkheid, komt de rechtzoekende al evenzeer ten goede: het leidt ertoe dat dit ruimtelijk ordeningsrecht, waarop dergelijke exceptie is gesteund, volledig mee in het oordeel wordt genomen. Wellicht is die beoordeling niet *eenvoudig*, maar ze leidt m.i. wel tot meer *rechtszekerheid*, zelfs tot meer *rechtvaardigheid*.